



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

26710/2009

CONS DE PROP AUSTRIA 2128 c/ COFONE, MARIANO  
MARCELO s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, de diciembre de 2016.- MPL

Y VISTOS: CONSIDERANDO:

I) Contra la resolución de f. 308, en cuanto establece que los intereses moratorios deben ser calculados a la tasa del 12 % anual, alza sus quejas la ejecutante. Expresa agravios a fs. 311/312vta, los que son contestados a fs. 313/vta.

II) Conforme se pone de manifiesto en el *decisum* y no ha sido cuestionado por las partes, la cláusula décima del Reglamento de Copropiedad, a f. 18, establece que el incumplimiento de los copropietarios con el pago de las expensas comunes, dará lugar a la aplicación de un interés del 12% anual.

Ahora bien, cuando se trata -como en la especie- de la ejecución judicial de expensas correspondientes a una unidad de un edificio sujeto al régimen de la propiedad horizontal, se ha admitido la aplicación de tasas de interés superiores, incluso a las aceptadas respecto de otros tipos de créditos.

Ello es así por cuanto el pago de las expensas resulta esencial para la propia subsistencia de dicho régimen (art. 2048, Código Civil y Comercial de la Nación). Es que la recaudación obtenida por tal concepto se encuentra destinada al mantenimiento de los servicios que involucran a todos los copropietarios del inmueble, por lo que los intereses, en el caso de los punitivos, constituyen un estímulo eficaz para asegurar el cumplimiento de tal obligación por parte de los copropietarios (conf. CNCiv, sala B, R.69.905 del 28.05.90; R. 108.925, 28.4.92; R. 184.323 del 07.12.95, R. 295.958



del 22.5.00; también CNCiv, sala A, R. 156.784 del 17.10.94; entre muchos otros).

III) Por otra parte la cuantificación de los intereses exigibles, difieren conforme la realidad económica dinámica y depende de las variables existentes al tiempo de pronunciarse el Tribunal, conforme las condiciones del mercado imperantes a ese momento (Sumario nro. 24862 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil, Sala A, A051195 “Cons. de Prop. Larena Country Club c/ Puigmarti, Ignacio Valentín s/ Ejecución de Expensas, 24/08/15).

En tal sentido no se puede soslayar que el Reglamento de Copropiedad obrante en autos está datado el 18 de julio de 1957 (ver f. 12). Por ello la tasa de interés pactada en aquella oportunidad, al día de hoy, aparece irrisoria y resulta a todas luces contraria a la finalidad que da origen a su existencia, de esencia punitoria (arts. 9 y 10 del Código Civil y Comercial de la Nación).

Por ello, consideramos que el parámetro de referencia debe adecuarse a la actual situación económica imperante (arg. art 771, cód. cit.)(CN Civ., Sala K, “Cons. Florida 50/52 esq. Roque Saenz Peña 610/12/14/16/18 c/ Arear SA. s/ Ejecución de Expensas” Sumario n°25154 de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil).

En ese entendimiento, el Tribunal ha considerado razonable el establecimiento de un porcentaje superior al establecido en la sentencia (CNCiv, sala C, del 23.11.93, publicado en diario La Ley del 10.5.94, pág. 10; sala D, “Cons. Av Sta Fe 4431 c/Bravo, Luis”, del 10.6.97, entre otros) y ha estableciendo como tope el 3% mensual (cf. esta sala, R. 419.137 del 19-5-05, R. 427.347 del 16-9-05).

Sin perjuicio de ello, al compartir los fundamentos expresados por el apelante, lo hará hasta el límite calculado por el





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA B

ejecutante en su reclamo, conforme surge de f. 303, por aplicación del principio de congruencia (art. 34, inc. 4, C.P.C.C.). Por ello habrá de propiciarse la revocatoria del decisorio apelado, en los términos arriba indicados.

Por lo expuesto precedentemente, SE RESUELVE: revocar la resolución de f. 308 en lo que ha sido materia de agravios, debiendo calcularse los intereses a la tasa del 30 % anual. Con costas al ejecutado vencido (arts. 68 y 69, C.P.C.C.). Regístrese y publíquese (Ac. 23/14, CSJN). Oportunamente, devuélvase, encomendándose la notificación de la presente junto con la recepción de las actuaciones (art. 135, inc. 7, C.P.C.C.).

5

6

4

