



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

**“C. DE P. L. 802/806/810 E. E. 480/482/484/486/492/494/496/500 c/
T. SA Y OTRO s/EJECUCION DE EXPENSAS”
J. 96 SALA G EXPTE N° 2760/2017/CA1**

Buenos Aires, de noviembre de 2020.- PS

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Vienen los autos digitalmente a conocimiento de la sala con motivo de las apelaciones interpuestas por las partes, con sentido divergente, contra la tasa de interés máxima establecida en la sentencia ejecutiva de fs. 161/162, que el juez *a quo* fijó en el 40% por todo concepto, siempre y cuando no supere lo establecido por el Reglamento de Copropiedad o lo que se haya decidido en la Asamblea de Copropietarios (cf. memoriales de fs. 165/166 -respondido a fs. 170- y de fs. 172 -sin respuesta-).

Cabe señalar que la finalidad que cumplen los intereses en las ejecuciones por expensas comunes es sancionatoria y no compensatoria, de suerte tal que están destinados a resarcir las consecuencias de la mora en que pudieran incurrir los comuneros. Es precisamente esa naturaleza punitiva la que ha llevado a aplicar una tasa un tanto más elevada de la que corresponde a otro tipo de obligaciones, y su cuantía no resulta ajena a la especial ponderación que merecen dichos réditos en créditos de esta naturaleza, dada la trascendencia de las expensas para la vida del consorcio (CNCiv., Sala A, 4-3-1997, LL, 1997-E-1070, íd. esta Sala G, r. 487.355 del 6- 8- 2007; íd. r. 578.924 del 30-5-11, entre otros).

En tales condiciones, debe procurarse un adecuado equilibrio que tienda a resarcir al acreedor y a la vez evitar tanto un crecimiento excesivo de la obligación como también ser útil a los efectos de sancionar el incumplimiento incurrido por el obligado. Por ende, atendiendo a la regla moral prevaleciente y el criterio que sientan las normas aplicables, a la luz de la variación ocurrida de las



pautas económicas y de acuerdo con la especial ponderación antes aludida que merece este tipo de créditos, con criterio prudencial la mayoría de los integrantes de la sala considera razonable como límite máximo a aplicar en obligaciones como la del caso, la tasa del treinta y seis por ciento (36%) anual directo sin capitalizar (CNCiv., esta Sala G en r. 85896/2015/CA1, del 23/11/16 y r. 76275/2016, del 13/09/2017).

Por consiguiente, corresponde modificar la decisión recurrida y establecer como interés máximo aplicable el parámetro indicado, por todo concepto, con similares alcances previstos por el juez de grado, vale decir siempre que no supere la medida de los réditos establecida en el Reglamento de Copropiedad que rige la relación entre las partes, o mediante asamblea posterior.

Por lo expuesto, por mayoría **SE RESUELVE: 1.-)** Modificar la decisión de fs. 161/162 en lo que ha sido materia de agravios y, en consecuencia, establecer como interés máximo aplicable en el caso la tasa del treinta y seis por ciento (36%) anual directo sin capitalizar, por todo concepto, siempre que no supere la medida de los réditos establecida en el Reglamento de Copropiedad que rige la relación entre las partes, o mediante asamblea posterior. **2.-)** Las costas de alza se imponen en el orden causado en virtud de la naturaleza de la cuestión debatida y por no existir criterio jurisprudencial uniforme al respecto. **3.-)** Regístrese, notifíquese a las partes por secretaría en sus domicilios electrónicos, publíquese (Ac. 24/13 CSJN) y devuélvase digitalmente a su juzgado de origen.-
Carlos A. Bellucci - Gastón M. Polo Olivera (en disidencia) - Carlos A. Carranza Casares. Jueces de Cámara.

Disidencia del Dr. Polo Olivera:





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

En relación con la tasa de interés aplicable en créditos como el que aquí se trata, he establecido en mi anterior función como Juez de Primera Instancia que debía respetarse la tasa pactada, en la medida que no supere una vez y media la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina –por todo concepto-; y que esta tasa debe aplicarse, asimismo, en caso de no existir réditos específicamente pactados.

Ello en la inteligencia, desde mi punto de vista, que la tasa de interés activa que aplica el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la mora hasta el efectivo pago de la obligación, resulta una pauta adecuada para la liquidación de los accesorios, pues importa ajustar ese *ratio* a una referencia bancaria, y por tanto, acorde al costo del dinero en el mercado financiero. El plus que se agrega pretende comprender los intereses moratorios o punitivos previstos convencionalmente.

Las alzas y bajas de la tasa de interés en una economía de mercado, con cierta regulación de política monetaria del Banco Central de la República Argentina, traduce el precio del dinero mediante el curso del tiempo, y además contiene implícita una actualización frente a los efectos perniciosos de la inflación, flagelo endémico de la economía argentina.

Estimo que el temperamento que aquí sostengo consulta adecuadamente no sólo aquello que pudo haber sido tenido en cuenta por los copropietarios al momento de estipular los réditos aplicables (ya sea mediante reglamento o asamblea), sino también las eventuales fluctuaciones que el costo del dinero (vgr. la tasa de interés) ha sufrido y sufre en nuestro país a lo largo del tiempo (arg. cciv 621, 622 y cc.; y CCCN 767, 768, 769, 771 y cc.), sin permitir un resultado excesivo en función del límite referido *supra*. **Gastón M. Polo Olivera. Juez de Cámara**

