

Ejecucion De Expensas Expensas Comunes Intereses Tasa De Interes Consorcio De Copropietarios

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Ejecución de expensas. Expensas comunes. Intereses. Tasa de interés. Consorcio de copropietarios Se modifica la sentencia apelada y se establecen en un 28% anual -por todo concepto- los intereses en una ejecución de expensas comunes, en atención a las tasas imperantes en el mercado y comparando las utilizadas por las distintas Salas del fuero nacional civil. En ese sentido, se concluyó que en la materia no rigen idénticas pautas que las que se establecen para juzgar sobre la usura en otro tipo de créditos, puesto que la percepción de aquellas hace a la existencia y funcionamiento del consorcio y los intereses constituyen un estímulo eficaz para asegurar su pago. Buenos Aires, 17 de mayo de 2017 Y VISTOS.

CONSIDERANDO: Han sido elevadas las actuaciones para el tratamiento del recurso deducido -y fundado- por la parte ejecutada a fojas 105/106 contra la resolución de fojas 102 en lo que respecta a la tasa de interés establecida en dicho pronunciamiento. La parte ejecutante ha contestado a fojas 113 y vuelta el traslado conferido a fojas 110 tercer párrafo. Como es sabido, la determinación de los intereses es esencialmente provisional, ya que responde a fluctuantes condiciones de la economía del país, no permaneciendo estáticos, sino que deben ser revisados periódicamente adecuándolos a las circunstancias del momento a tenor de los distintos factores que necesariamente influyen en su determinación. Ahora bien, en materia de percepción de expensas comunes el criterio para la fijación de los intereses debe ser severo en propender al cumplimiento exacto de las deudas que mantienen los consorcistas por ese concepto, dado su trascendencia para la vida del ente; de allí que la pauta es más generosa que en otros tipos de créditos y que, por ello, se admiten réditos a una tasa más elevada. Es que debe ponderarse la especial protección que tradicionalmente ha rodeado el cobro de las expensas comunes en el sistema de la ley 13.512, en atención a la importancia que reviste la puntualidad de estas contribuciones para la subsistencia misma del consorcio de propietarios que organiza (in re, nov. 29-1989, "Consorcio de Propietarios Paraná 446 c/Bustos"). Entonces, ¿en materia de expensas comunes no rigen idénticas pautas que las que se establecen para juzgar sobre la usura en otro tipo de créditos, puesto que la percepción de aquellas hace a la existencia y funcionamiento del consorcio, y los intereses constituyen un estímulo eficaz para asegurar su pago? (Consorcio de Propietarios del edificio calle Tucumán 693/95 y 699 c/Doviro S.R.L. s/ejecución de expensas?, CNCiv., Sala A, 19-12-2013). Ello no obstante, atendiendo a las tasas imperantes en el mercado, como así también comparando las utilizadas por las distintas Salas del Fuero, los suscriptos consideran equitativo y prudente mantener la que se ha decidido en numerosos precedentes de este Tribunal, no verificándose un cambio de circunstancias tal que aconsejen modificar el criterio asumido. Así las cosas, en mérito a los argumentos que anteceden corresponde establecer los intereses en el 28% anual por todo concepto, morigerándose con el alcance indicado la determinada en la resolución en crisis. Por lo expuesto, SE RESUELVE: I.- Admitir los agravios con el alcance expresado. Es decir, disponer en el 28% anual por todo concepto la tasa de interés a aplicar en los presentes obrados. II.- Costas de alzada por su orden por cuanto, pese a haber sido reducidos los intereses en un 2% el ejecutante pudo creerse con derecho a sostener la postura expresada a fojas 113 por las razones que allí se indican (art. 68 segundo párrafo del rito). III.- Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su Dec. Reglamentario N° 894/13 y las acordadas 15/13 y 24/13 CSJN. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. La doctora Ana María Brilla de Serrat no interviene por hallarse en uso de licencia PATRICIA BARBIERI OSVALDO ONOFRE ALVAREZ 017374E