

Ejecucion De Expensas Consorcio De Propietarios Tasa De Interes Costas Por Su Orden

JURISPRUDENCIA

Ejecución de expensas. Consorcio de propietarios. Tasa de interés.

Costas por su orden Se confirma la resolución que ordenó llevar adelante la ejecución de expensas promovida y dispuso una tasa de interés anual del 36%, ponderando la naturaleza de relación jurídica que vinculó a las partes, así como el monto de la prestación incumplida y la fecha en que se incurrió en mora, razón por la cual se interpretó que el sistema de intereses determinados en la sentencia no arrojó un resultado que excediera la razonable expectativa de conservación patrimonial del consorcio de copropietarios. Se imponen las costas en el orden causado atento a que la cuestión en análisis no tenía una respuesta uniforme en materia jurisprudencial.

Buenos Aires, 6 de agosto de 2019.- JN AUTOS Y VISTOS: Y

CONSIDERANDO: Vienen las presentes actuaciones a conocimiento de esta Sala con motivo de los recursos de apelación interpuestos a fs. 71 por la actora y a fs. 73 por la representación letrada del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (como curador designado en la sucesión de la ejecutada) contra la resolución de fs. 69/70 que ordenó llevar adelante la ejecución promovida y dispuso una tasa de interés anual del 36%. A fs. 74/74 vta. consta el memorial de agravios de la actora y a fs. 76/78 funda su apelación el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Corrido el traslado de ley pertinente, el mismo fue evacuado a fs. 80/80 vta. por la actora. Mientras la accionante se agravia por la tasa de interés dispuesta, considerándola exigua, teniendo en cuenta el proceso inflacionario y la tasa acordada en el reglamento de copropiedad, la apelante de fs. 73 considera a la tasa de interés elevada, agravándose también por la imposición de costas. I. En primer lugar, cabe destacar que el artículo 960 del Código Civil y Comercial establece que son las partes las que pueden celebrar, modificar o extinguir un vínculo contractual, en ejercicio de la libertad contractual de la que gozan y que los jueces deben en principio respetar. Es decir, habilita el ejercicio de la función jurisdiccional con relación a las estipulaciones de un contrato, a pedido de parte y por autorización legal (ante un supuesto de lesión -art.332 CCyC- o de imprevisión -art.1091 CCyC-) y de oficio, ante la afectación manifiesta del orden público; supuesto en el que la verificación de tal circunstancia por el juez le impone intervenir en los términos del contrato para privar de eficacia a la estipulación que lo vulnera. En tales términos, se ha resuelto que, si bien debe regir en la materia el principio de autonomía de las partes en la celebración de contratos, no puede desconocerse que si la tasa fijada para el cálculo de los acrecidos aparece desmesurada y contraria a la moral y a las buenas costumbres, apartándose de los parámetros fijados por los magistrados en circunstancias análogas, es criterio aceptado que exista o no tasa de interés pactada, los jueces, incluso *ex officio*, deben cuidar que al liquidarse la misma no medie abuso de derecho en los términos del artículo 1071 del Código Civil, o lesión en el imperativo del artículo 954 de dicho ordenamiento, o que configure imprevisión o lesión al orden público (esta Sala *?*J?, Expte. n°75542/11, Garantizar S.G.R. c/Mares del Sur S.A. y otros s/Ej. Hipotecaria?, R.625.172, del 15/08/2013; entre otros). En efecto, la jurisprudencia, uniformemente, sostenía que no correspondía admitir cualquier tasa de interés por el sólo hecho de que se encuentre estipulada por las partes, pues las reglas que contenían los artículos 621 y 1197 del Código Civil encontraban su límite en la pauta rectora que aportaba el artículo 953 del citado Código, pues fulminaba de nulidad las cláusulas exorbitantes y facultaba al juez a morigerarlas, reduciéndolas a límites razonables. Este criterio se encuentra hoy replicado en el Código Civil y Comercial de la Nación, que otorga facultades a los jueces para reducir los intereses cuando la tasa fijada o el resultado que provoque la capitalización de intereses excede, si justificación y desproporcionadamente, el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación (art.771 Cód. Civ. y Com., primer párrafo). III. De tal forma, al amparo de lo explicitado no puede soslayarse que en casos como el que nos ocupa, la tasa de interés debe ser suficientemente resarcitoria, en la especificidad, del retardo imputable que corresponde al cumplimiento de la obligación dineraria, con la finalidad, entre otras, de no prolongar su ejecución en detrimento del patrimonio de los comuneros que integran el consorcio de propietarios. En tales términos, teniendo en cuenta la significativa importancia que el puntual cumplimiento del pago de las expensas comunes reviste para el normal desenvolvimiento de la vida consorcial y la subsistencia del régimen, la doctrina y la jurisprudencia, han aceptado la fijación de una tasa de interés hasta superior a la de mercado pues, en base a las razones expuestas, la misma no configuraría un abuso o un enriquecimiento desmesurado del acreedor, y deviene, por ende, lícita y compatible con la regla que inspira el art.771 del Código Civil y Comercial. Es que, en la medida que los intereses cumplen en estos casos no sólo una finalidad compensatoria sino, además, sancionatoria, que se justifica en el necesario estímulo para el pago puntual y exacto de las expensas, debe observarse con mayor rigor la pena. Ello encuentra su sustento en los principios de solidaridad y de convivencia entre los integrantes del consorcio, dado que, el atraso de uno o varios de ellos lesiona los intereses de la comunidad, en detrimento del patrimonio de los

comuneros, a la que acarrea serias dificultades para afrontar las erogaciones. Por ello, ponderando la naturaleza de relación jurídica que vincula a las partes, así como el monto de la prestación incumplida y la fecha en que se incurriera en mora, concluimos en que el sistema de intereses determinados en la sentencia bajo recurso no arroja un resultado que excede la razonable expectativa de conservación patrimonial del Consorcio de Copropietarios. Esta determinación, ciertamente, es esencialmente contingente, pues los tribunales a ese fin no pueden sino decidir observando las tasas del mercado para supuestos similares; cuestión ahora expresamente prevista por el art.771 del Código Civil y Comercial. Repárese en que el fijar tasas menores, sin duda, importaría un aliciente para no cumplir con las deudas y, fundamentalmente, transformaría a los tribunales en una fuente barata de financiamiento para los deudores morosos (conf. esta Sala ?J?, Expte. n°99952/2011, ?Sociedad Militar Seguro de Vida Institución Mutualista c/Armesto Pablo H. s/Ejecución?, del 23/03/2016; íd. CNCiv. Sala ?I?, expte. n°80617/2011, ?Shunya S.R.L c/Ambientación y Paisajismo Obras y Servicios S.A. y otro s/Ej. de alquileres?, del 23/06/2013). Hemos de confirmar, entonces, la tasa nominal anual fijada en la sentencia para el cálculo de los intereses debidos. Tasa que entendemos adecuada a la naturaleza de la obligación reclamada, en función de lo acontecido desde la época en que se celebró y de tener en cuenta las pautas que imperaban en el mercado; tasa con la cual el Consorcio de copropietarios encontrará adecuado resarcimiento de los perjuicios derivados de la mora de los comuneros ejecutados y que no reporta un crecimiento excesivo y artificial de la obligación. IV. En lo tocante a las costas, no puede soslayarse que la cuestión en análisis, no tiene una respuesta uniforme en materia jurisprudencial, a lo que debe sumarse que por la parte ejecutada actúa la representación letrada del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires como curadora designada en la herencia vacante. Así, ante las distintas líneas de interpretación doctrinaria y jurisprudencial elaboradas en torno a este debate, cabe considerar que la apelante vencida actuó sobre la base de una convicción razonable acerca de ésta materia en controversia y ello demuestra la concurrencia de un justificativo suficiente para eximirla de cargar con la totalidad de los gastos causídicos al configurarse, con extrema claridad, el supuesto previsto en el artículo 68, segundo párrafo, del Código Procesal, dado que la ejecutada no pudo menos que considerarse con derecho a recurrir. Por ende, las costas deben ser soportadas en el orden causado. V. En mérito a lo expuesto y a lo considerado, se RESUELVE: 1) Modificar la resolución recurrida en punto a las costas, imponiéndolas en el orden causado. 2) Confirmar la resolución apelada, en todo lo demás que decide y fuera materia de agravio. 3) Imponer las costas de alzada en el orden causado, en razón de las distintas líneas de interpretación jurisprudencial elaboradas en torno a la materia en debate (arts.68 y 69 CPCC). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase.- Fdo.: Beatriz A. Verón - Gabriela M. Sclarici - Patricia Barbieri. Es copia fiel de su original que obra a fs. 86/88. Conste.- Co rrelaciones Club de Campo Haras del Sur SA c/Parra Morón, Marcelo Ramón s/ejecución de expensas - Cám. Nac. Civ. - Sala D - 17/05/2017 041517E