



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

74186/2023

CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO MARINAS
GOLF CONDOMINIO c/ FALCONE, DOMINGO NESTOR s
/EJECUCION DE EXPENSAS (J.Civ. N° 73)

Buenos Aires, de 2024.- FMC

AUTOS Y VISTOS:

Son elevadas las actuaciones para tratar el recurso de apelación interpuesto por el consorcio ejecutante contra la sentencia de fecha [20 de marzo de 2024](#), en la que se desestimó su pretensión de computar los intereses al 10% mensual, según lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad, y se la estableció, en su lugar, en el 60% anual, entre compensatorios y punitivos.

El memorial fue presentado el [27 de marzo de 2024](#) y contestado por el ejecutado el día [15 de abril](#) del mismo año.

El consorcio funda su recurso invocando jurisprudencia en la que se decidió que, en materia de expensas comunes, resulta indispensable contar con una tasa de interés que actúe no solo como compensación del capital adeudado, sino también como un incentivo para que todos los copropietarios cumplan con sus obligaciones en término. Alega, asimismo, que la tasa de interés dispuesta en la sentencia no cubre la pérdida del valor del capital adeudado, traduciéndose en un beneficio impropio para el deudor moroso. Menciona, por último, la existencia de otros tres juicios por ejecución de expensas promovidos previamente contra el demandado.

Ahora bien, se ha decidido reiteradamente que, en materia de cobro 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, dada 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 la percepción de aquellas hace a la existencia y funcionamiento del consorcio, y los intereses constituyen un estímulo eficaz para asegurar su pago.

Por otra parte, si bien, como regla, debe respetarse la fijación contractual de la tasa de interés pactada, en virtud del



principio de la autonomía de la voluntad (cfr. arts. 958 y 959 del CCCN), los tribunales tienen facultades para morigerarla, pues su determinación responde a las fluctuantes condiciones de la economía del país, en las que las tasas no permanecen estáticas. Por ello, en cualquier momento, y con mayor razón en las actuales condiciones del mercado, la judicatura puede revisar y modificar los criterios establecidos, para adaptarlos a las circunstancias económicas imperantes.

En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación estableció que, cuando la aplicación de ciertas tasas conduce a un resultado desproporcionado e irrazonable, que prescinde de la realidad económica y produce un inequívoco e injustificado despojo a la parte deudora –cuya obligación no puede exceder el pago del crédito con más un interés que no trascienda los límites de la moral y las buenas costumbres–, el órgano judicial se encuentra facultado a fijar las pautas para la liquidación de la deuda (conf. CSJN, “Cartellone Construcciones Civiles SA c /Hidroeléctrica Norpatagónica SA”, del 1º de junio de 2004).

Con ese criterio, el art. 771 del Código Civil y Comercial faculta a la judicatura a reducir los intereses cuando la tasa fijada o el resultado que provoque la capitalización de intereses excede, sin justificación y desproporcionadamente, el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación.

En este orden de ideas, el Tribunal ha decidido recientemente que, ponderando la naturaleza del crédito reclamado y el estado actual del sistema financiero, resulta prudente establecer por todo concepto la tasa de interés activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco Nación (conf. Expte. 17898/2019 – “C. D. P. L. 388/92 c/ G. DE B., E. R. Y OTROS s /Ejecución de Expensas”, del 20-09-23, entre otros),

En igual sentido, se ha resuelto que, dadas las actuales condiciones de la economía de nuestro país y tratándose de una deuda de expensas, no corresponde incrementar la tasa activa que fija el





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA D

Banco de la Nación Argentina (conf. CNCiv, Sala M, autos “Club de Campo El Moro c/ Lacivita, Alejandro Juan Manuel s/ ejecución de expensas”, 19 de octubre de 2022).

Por todo lo expuesto, se admitirán parcialmente las quejas del consorcio ejecutante, disponiéndose la aplicación de la tasa de interés indicada, siempre que no resulte inferior a la fijada por el *a quo* (60% anual), en cuyo caso se aplicará esta, que ha sido consentida por el ejecutado.

Por estos fundamentos, el Tribunal **RESUELVE**: 1) Admitir parcialmente las quejas, disponiéndose la aplicación, por todo concepto, de la tasa de interés activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco Nación, siempre que no resulte inferior a la fijada por el *a quo* (60% anual), en cuyo caso se aplicará esta; 2) Costas de Alzada por su orden, en atención a la existencia de vencimientos parciales y mutuos (art. 71 CPCC). 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. Se deja constancia de que la Vocalía N° 11 se encuentra vacante.

GABRIEL GERARDO ROLLERI

MAXIMILIANO LUIS CAIA

