

Intereses En El Regimen De Propiedad Horizontal Morigeracion

JURISPRUDENCIA

Intereses en el régimen de propiedad horizontal. Morigeración

Se modifica el pronunciamiento que limitó la tasa de interés aplicable al caso, estableciendo que los intereses deberán liquidarse a la tasa del 30% anual por todo concepto -compensatorios y punitivos-. Buenos Aires, 15 de abril de 2015.-

Y VISTOS: CONSIDERANDO: Contra el pronunciamiento de fs. 117 que limitó la tasa de interés aplicable al caso a la del 24% anual entre compensatorios y punitivos, apela el ejecutante a fs.121. Funda su recurso con el memorial de fs. 124/127 cuyo traslado no fue contestado. Se agravia el recurrente de lo decidido por la Sra. juez a-quo, pues entiende que no consideró el equilibrio que debe existir entre los intereses del consorcio y los derechos del deudor, aplicando una tasa de interés que no responde a las pautas de la economía general. Afirma que de esta forma benefició al deudor disminuyendo la tasa fijada en el Reglamento de Propiedad y Administración (fs. 82 vta.). Se impone recordar que es criterio jurisprudencial uniforme que no corresponde admitir cualquier tasa de interés por el sólo hecho de que se encuentre estipulada por las partes. Las reglas contenidas en los arts. 621 y 1197 del Código Civil encuentran su límite en la pauta rectora contenida en el art. 953 del citado Código, que fulmina de nulidad las cláusulas exorbitantes y faculta al juez a morigerarlas, reduciéndolas a límites razonables (CNCiv., esta Sala, R.281.820 "Ursachi de Gandula c/Amarilla López s/ejecución hipotecaria" del 15/10/99; id. Sala "C" del 25-9-84, R. 5.713; id. Sala "L" del 5-12-91, R. 044.169, entre otros), por lo que desde este ángulo los agravios sobre el particular serán desestimados. Sentado ello, ha de señalarse que en esta materia, en principio, no es admisible hacer jugar idénticas pautas a las que regulan la usura en otro tipo de créditos y ello no sólo por las especiales características del régimen instrumentado por la ley 13.512 en que los copropietarios y el consorcio pueden revestir recíprocamente la calidad de acreedor y deudor, sino porque además la vida del consorcio de propiedad horizontal exige el pago puntual y exacto de aquéllas por la trascendental función que cumplen. De ahí que se hayan admitido elevadas tasas de interés de carácter punitivo en este orden, precisamente para asegurar el fiel cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada uno de los integrantes del régimen (CNCiv., esta Sala, R.385.361 del 6/10/03). A la luz de los datos que ofrece en la actualidad el mercado, teniendo en cuenta la índole y características de la obligación que se ejecuta, no sujeta a los moldes tradicionales vigentes en materia de tasas de interés, llevan al tribunal a considerar adecuado fijar en supuesto como el de autos, una tasa del 30% anual (CNCiv., esta Sala, R. 385.361 del 6/10/2003 y precedentes allí citados; id., id., R. 414.361, "Cons. de Prop de Campichuelo 446/448 c/ Reichenbaum, Liliana Claudia y otro del 25/2/05"; id. id., R. 541.880, "Cons. Prop. Donato Alvarez 101 c/ Pérez y Santiago José y otros s/ ejecución de expensas" del 29/8/2006; id. id., R 501.102, "Cons. San Blas 4801/07, esq. Bermúdez 1404/08 c/ Sarmiento, Héctor Eladio y otros s/ Ejecución de expensas" del 29/4/2008, entre otros). En consecuencia, SE RESUELVE: Modificar el pronunciamiento de fs. 117 en cuanto a los intereses que deberán liquidarse a la tasa del 30% anual por todo concepto. Las costas de la alzada se imponen en el orden causado, en atención a la naturaleza de la cuestión debatida y por no haber mediado contradictorio (arts. 68 y fs. 69 del Código Procesal). Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvase.-
EDUARDO A. ZANNONI FERNANDO POSSE SAGUIER JOSE LUIS GALMARINI
002507E