



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

HDT

Sentencia Definitiva

**Causa N° 134858; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°18 - LA PLATA
CONSORCIO DE HECHO CALLE 59 N° 916 LA PLATA C/ ZELAYA IBARROLA ADOLFO
S/ COBRO SUMARIO SUMAS DINERO (EXC.ALQUILERES, ETC.) - DIGITAL-**

En la ciudad de La Plata, en la fecha de la firma digital, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36, ley 5827) para dictar sentencia en la Causa 134858, caratulada: "**CONSORCIO DE HECHO CALLE 59 N° 916 LA PLATA C/ ZELAYA IBARROLA ADOLFO S/ COBRO SUMARIO SUMAS DINERO (EXC.ALQUILERES, ETC.) - DIGITAL-**", se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor **BANEGAS**.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Se encuentra ajustada a derecho la sentencia apelada de fecha 17 de agosto de 2022?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ
DOCTOR BANEGAS DIJO:**

1. La sentencia de grado hizo lugar a la demanda por cobro sumario de pesos promovida por el CONSORCIO DE HECHO CALLE 59 N°916 DE LA PLATA contra el Sr. ADOLFO ZELAYA IBARROLA, condenando a éste a pagar dentro del término de diez días de quedar firme el decisorio la suma de \$343.606,76, correspondiente a las expensas y



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

gastos debidos respecto a las unidades funcionales y por los períodos indicados en la demanda, con más intereses moratorios fijados judicialmente a la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días vigente en los distintos períodos de aplicación, aplicables desde las distintas fechas de mora de las deudas reclamadas y hasta su efectivo pago. Impuso las costas a la demandada vencida.

2. Esta forma de decidir fue apelada por la actora mediante recurso interpuesto en escrito de fecha 19 de agosto de 2022, concedido por proveído del 25 del mismo mes y año, fundado con la correspondiente expresión de agravios en fecha 1ro. de septiembre de 2022, sin contestación de la contraria, conforme providencia del 23 de junio de 2023 donde se llamó “autos para sentencia”.

Se agravia la demandante respecto de la tasa de interés fijada por la jueza de grado, en cuanto considera que la misma desconoce la realidad económica -a la que califica de “crítica y de público conocimiento”- que atraviesa el país en cuanto a la problemática inflacionaria. Afirma que, tal contexto, arroja como resultado de aplicar tasa pasiva al monto de condena una situación beneficiosa para el deudor moroso respecto de aquellos quienes abonan las expensas en tiempo y forma y terminan asumiendo los costos del incumplidor.

Advierte que, las expensas tienen una importancia vital para la vida de cada comunidad sometida al régimen de propiedad horizontal y, por lo tanto, resulta indispensable contar con una tasa de interés que actúe no solo como compensación del capital adeudado sino como un verdadero incentivo para que todos los consorcistas cumplan con sus obligaciones en término.

Sostiene que, para ello, se impone determinar una tasa de interés que contemple la situación económica actual y, en tal sentido, afirma que, los jueces deben decidir teniendo en cuenta las tasas del mercado para supuestos similares, tal como expresamente lo dispone el artículo 771 del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Código Civil y Comercial al referir al “costo medio del dinero para deudores”.

Por ello, solicita se modifique el interés fijado en la sentencia de primera instancia.

3. Abordando la tarea revisora, cabe destacar primeramente que, tal como fue señalado en la sentencia puesta en crisis, estamos en presencia de la figura de un consorcio de propietarios de hecho, motivo por el cual, no existiendo el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal, no se halla convenida la tasa de interés aplicable a las deudas por expensas, deviniendo necesaria su determinación de manera judicial y en los términos del art. 768 inciso c) del CCyC ante la ausencia también de disposiciones legales especiales a tal efecto; correspondiendo para ello la aplicación por analogía, en todo lo que resulte pertinente, legislación, doctrina y jurisprudencia referida al derecho de propiedad horizontal (arts. 1, 2 y 3 del CCyC).

4. Dispone el art. 768 del CCyC que, a partir de su mora el deudor debe los intereses moratorios correspondientes. La tasa se determina: a) por lo que acuerden las partes; b) por lo que dispongan las leyes especiales; c) en subsidio, por tasas que se fijen según las reglamentaciones del Banco Central.

Es decir, los intereses por mora pueden ser convencionales, cuando los han pactado las mismas partes, o legales, si están determinados expresamente en disposiciones del Código Civil y Comercial o de otras leyes. Pero, en subsidio, el citado artículo prevé en su inciso c) una tercera forma de determinación: por tasas que se fijen según las reglamentaciones del Banco Central lo que, pese a su incorrecta redacción, es interpretado en coherencia con el art. 622 del Código Civil derogado en cuanto a que serán fijados judicialmente conforme a tasas bancarias vigentes. Asimismo, en consonancia con lo establecido en el art. 771, debe entenderse que los jueces fijarán la tasa de interés aplicable (cuando no se den los supuestos de los incisos a y b), tomando en consideración las tasas publicadas por el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

BCRA, como pauta de referencia del "coste medio del dinero", según las circunstancias de cada caso (Compagnucci de Caso, Rubén H., " Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado", dirigido por Julio C. Rivera y Graciela Medina y coordinado por Mariano Esper, La Ley, Buenos Aires, 2014, Tº III, p. 97; íd., Derecho de las obligaciones, La Ley, Buenos Aires, 2018, p. 348, §186).

5. La deuda por expensas es un caso de especiales características en razón del tipo de negocio jurídico frente al que nos encontramos, donde el pago puntual de aquéllas es clave para el funcionamiento del consorcio, toda vez que conforman el patrimonio del mismo junto a los fondos de reserva, intereses cobrados por mora y los devengados por tales sumas cuando sean invertidas, todo lo que justifica mayor rigor y severidad a la hora de evaluar las tasas pactadas o fijarla judicialmente.

El consorcio de propietarios no es un sujeto comercial, su objeto no es obtener un rédito o una ganancia desde su actividad; por el contrario, el consorcio como persona jurídica sólo busca tener un sistema económico sano, en el cual ingrese exactamente lo que sale. El resultado ideal de sus cuentas es cero. No debe generar una ganancia, pero a la par no puede tener déficit, siendo una de las formas de que se configure este último supuesto, que no se ingrese lo que se gasta por la falta de pago de las expensas. Y, cuando este incumplimiento deja de ser meramente circunstancial para consolidarse en un período de tiempo sostenido, genera un grave desbalanceo del resultado cero que debe tener la cuenta del consorcio, lo que impacta perjudicialmente en los consorcistas cumplidores, quienes ahora -además de sus expensas- deberán solventar las del moroso, en razón del carácter solidario del sistema consorcial (Villanustre, Cecilia A; "Tasas de interés en expensas comunes", TR LALEY AR/DOC/3616/2019, LA LEY 12/12/2019, 3 LA LEY 2019-F, 443).

Por estas razones, la falta de pago de expensas se distingue



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

del resto del incumplimiento de las obligaciones. Es aún más grave y más pernicioso, ya que, se incumplen obligaciones, se desbalancea un sistema, se carga injustamente al resto la necesidad obligada de cubrir al moroso y se trastoca toda la economía del sistema.

Por ello la falta de pago de expensas ha recibido siempre en doctrina y jurisprudencia una sanción expresa y un repudio general, que se refleja a través de los intereses más severos que debe pagar el consorcista moroso.

En tal sentido lo ha entendido la jurisprudencia mayoritaria que se ha inclinado, de manera pacífica, a poner de relieve en forma reiterada, la importancia que para el régimen de la propiedad horizontal reviste el cumplimiento puntual del pago de las expensas comunes, pero no es, sin embargo, uniforme en lo que hace al monto de los intereses, los que varían conforme los diversos criterios (CC0002 QL 24812 RD 120/2022 S 16/08/2022; CC0102 MP 162316 508-R I 03/11/2016; CC0003 SM 69503 D-74/15 S 25/08/2015; e.o.).

Al respecto, el Dr. Soria ha expresado en su voto en la causa C. 95.758, "Volpes" -sent. 09/12/2010- que en negocios jurídicos donde el pago puntual es clave del funcionamiento del sistema -v.gr. en materia de expensas comunes- es posible admitir una tasa de interés más elevada, ya que su finalidad es el incentivo para el cumplimiento puntual que cobra especial relevancia.

La doctrina, por su parte, también aboga mayoritariamente por esta interpretación. Así, se ha sostenido que, el criterio en relación a la tasa de interés en materia de deuda por expensas es benévolo, ponderando siempre la importancia fundamental que ellas revisten para la subsistencia del sistema y a fin de estimular su pago puntual. Es así que, han sido admitidas por la jurisprudencia cláusulas de los reglamentos de copropiedad y administración que fijaban la tasa de los intereses punitivos a abonar, en los supuestos de mora, en porcentajes relativamente altos o, al menos, más



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

altos que los que corrientemente se admite para los otros tipos de deudas, desechándose la aplicación en la especie de los principios en cuya virtud se persigue la usura (Mariani de Vidal, Marina, “El crédito por expensas comunes en la propiedad horizontal y sus prerrogativas”, TR LALEY AR/DOC/875/2001, LA LEY 1989-A, 430).

Así también, que en esta materia de percepción de expensas comunes el criterio debe ser severo en propender al cumplimiento exacto de las deudas que mantienen los consorcistas por este concepto, dado su trascendencia para la vida del consorcio. De allí que la pauta es más generosa que en otros tipos de créditos y que, por ello, se admitan los réditos a una tasa más elevada. En suma, 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 copropietarios que organiza. Y, ello así por considerarse que en la hipótesis no media explotación de una parte por la otra, habida cuenta de que todos los copropietarios resultan potencialmente deudores y acreedores de tales intereses, los que, asimismo, constituyen un estímulo eficaz para el pago temporáneo de las expensas y evitan que la actitud de algún copropietario perjudique injustificadamente a los demás (Flah, Lily R; “Intereses, usura y expensas comunes”, TR LALEY AR/DOC/15075/2001, LA LEY 1991-B, 542).

6. En razón de tal criterio que comparto, corresponde determinar judicialmente la tasa de interés -que no ha sido pactada, ni legislada-, tarea para la cual, conforme lo establecen los arts. 768 inciso c) y 771 del CCyC, resulta imprescindible tomar parámetros orientadores de carácter objetivo, tales como la naturaleza de la obligación reclamada, el costo medio del dinero para deudores -esto es las denominadas tasas activas- y, operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación y en la oportunidad en que se va a aplicar la tasa de interés (art. 771 CCyC).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Ello, a fin de procurar un adecuado equilibrio que tienda a resarcir al acreedor y a la vez desestimular el incumplimiento, de modo que al consorcista moroso no le resulta más económico incumplir las expensas que otras obligaciones habituales.

A tal efecto, se ha dicho que, la alusión al “costo medio del dinero” que hace el art. 771 del CCyC remite a la consideración de una tasa promedio, y no al llamado costo financiero total, ya que, de acuerdo al art. 741 del proyecto del año 1993 -fuente de la citada norma vigente- que incluía una norma similar a la que aquí nos ocupa, el legislador le atribuyó a la noción su sentido conceptual tradicional, esto es, sólo alusivo a la tasa de interés y no a los distintos componentes que integran los costos de las operaciones financieras. La comisión redactora de ese proyecto explicó que, para que se configurara el supuesto que tratamos bastaba con la desproporción injustificada de “la tasa” pactada con “la promedio vigente” en el lugar en que se contrajo la obligación...” (sic, ver “Reformas al Código Civil. Proyecto y notas de la Comisión designada por Decreto 468/92”, pág. 136, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1993), de lo que resulta que esa comisión entendió -según criterio que debe considerarse adoptado por la norma actual-, que los parámetros comparativos a tomar estaban dados por dichas tasas.

En igual sentido, se desprende tal interpretación del hecho de que, cuando el legislador del nuevo código entendió necesario referirse al “costo financiero total”, así lo hizo (ver arts. 1385 inc. d, 1388 y 1389, entre otros), extremo que muestra la diferencia con la mención incluida en la norma bajo examen (CNCom., sala C, 18/12/2018, “Banco Itaú Buen Ayre SA c. Zohler, Claudio Enrique s/ejecutivo”, RCCyC, 2019 (abril), p. 127; AR/JUR/86298/2018; CNCom., sala C, 2/5/2017, “Banco Francés S.A. c. Andrade Néstor Daniel s/ ejecutivo”).

Dado ello, considerando que: se trata de un consorcio de hecho en los que -a partir de su irregular constitución- no tiene pactado un



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

interés por mora en el pago de expensas; que por esta circunstancia no son de aplicación al presente los antecedentes de esta Sala en esta materia expuestos en causas 128.612 (RDS 224-20, sent. del 1/12/2020), 127.175 (RDS113-20, sent. del 20/07/2020), e.o.; la especial naturaleza de la obligación de que se trata; la importancia y trascendencia de las expensas para la vitalidad y funcionamiento balanceado de todo consorcio; los graves perjuicios que derivan de su incumplimiento -tanto para el consorcio como para los consorcistas-; el financiamiento de las expensas impagas por parte de los consorcistas cumplidores frente a quienes el moroso adeuda un crédito y la situación de inestabilidad económica e inflacionaria imperante en nuestro país, concluyo que la tasa pasiva establecida en la instancia anterior resulta inadecuada toda vez que no cubre el costo medio del dinero para el deudor en las particulares circunstancias de este caso. En consecuencia, encuentro prudente, justo y razonable, establecer el interés moratorio a la tasa activa de descuento a 30 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires incrementada en un 50% desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago (arts. 768 inciso c y 771 del CCyC).

7. Las costas de esta instancia corresponde imponerlas al demandado en su esencial condición de vencido en el presente pleito (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.).

8. Por lo tanto, si las precedentes consideraciones son compartidas por mi colega de Sala, corresponderá modificar la sentencia apelada en cuanto a la tasa de interés moratorio pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires, fijándose la misma a la tasa activa en operaciones de descuento a 30 días de la misma entidad bancaria incrementada en un 50% desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago y que las costas de esta instancia sean soportadas por la demandada en su esencial condición de vencida (arts. 68, 768 inc. c y 771 del CPCC).

Con el alcance indicado voto por la **NEGATIVA**.

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

fundamentos, votó en igual sentido.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ
DOCTOR BANEGAS DIJO:**

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde revocar -parcialmente- la sentencia apelada de fecha 17 de agosto de 2022, fijando la tasa de interés moratorio a la activa de descuento a 30 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires incrementada en un 50% desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago. Imponer las costas de esta instancia a la demandada en su esencial condición de vencida (arts. 68, 668 inc. c y 771 del CPCC).

ASÍ LO VOTO.

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

CON LO QUE TERMINÓ EL ACUERDO, dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----

POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se revoca -parcialmente- la sentencia apelada de fecha 17 de agosto de 2022 y se fija la tasa de interés moratorio a la activa de descuento a 30 días del Banco de la Provincia de Buenos Aires incrementada en un 50% desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago. Se imponen las costas de esta instancia a la demandada en su esencial condición de vencida. **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE a la actora en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA y a la demandada rebelde por cédula, en los términos del art. 11 inciso "a" de la citada normativa. DEVUÉLVASE.**

DR. LEANDRO A. BANEGAS
JUEZ

DR. FRANCISCO A. HANKOVITS
PRESIDENTE



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

(art. 36 ley 5827)

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 02/10/2023 07:16:23 - HANKOVITS Francisco
Agustín - JUEZ

Funcionario Firmante: 02/10/2023 08:48:43 - BANEGAS Leandro Adrian -
JUEZ



233800214026858300

**CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA
PLATA**

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS