



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA A

**“CONS. DE PROP. LARENA COUNTRY CLUB c/ P., I. C. V. s/
ejecución de expensas” (expte. 51.195/2010) (JPL)**

**Juzg. 32 R:
051195/2010/CA001**

Buenos Aires, agosto de 2015.-

AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

I.- Contra la sentencia de trance y remate dictada a fs. 374/376, que desestimó las defensas interpuestas por los ejecutados y mandó llevar adelante la ejecución por el capital reclamado, con más sus intereses a la tasa del 24% anual y las costas del proceso, se alzan en queja ambas partes. El ejecutante apeló a fs. 377, recurso que fue fundado a fs. 383/384 y replicado a fs. 390/392, por considerar reducida la tasa de interés fijada en la instancia de grado. Los ejecutados, por su parte, apelaron a fs. 388, presentando su memorial a fs. 394/397 –donde cuestionaron el rechazo de la excepción de inhabilidad de título–, el cual fue contestado a fs. 402/405.-

II.- Liminarmente, cabe señalar que el Tribunal de apelación está facultado para examinar de oficio la admisibilidad del recurso, pues sobre el punto no se encuentra ligado ni por la conformidad de las partes ni por la decisión del juez de primer grado, aún cuando esta última estuviera consentida (CNCiv., esta Sala, R. 628.342, del 4/10/2013; idem., R. 599.087, del 26/4/2012; idem., R. 389.716, del 3/12/03; entre muchos otros precedentes).-

Bajo tales premisas, a fs. 227 se concedió en relación y con efecto diferido el recurso de apelación interpuesto a fs. 219 por los ejecutados, contra la resolución de fs. 217/218, que rechazó el planteo de nulidad de la ejecución.-

Tal recurso, no fue fundado por los accionados en oportunidad de presentar el memorial que luce a fs. 394/397, tal como lo establece el art. 247 del rito, por lo que dicha omisión lleva a declarar la deserción del recurso.-

III.- Como acertadamente lo ha destacado el Sr. Juez de grado, frente a las ampliaciones previstas por los arts. 540 y 541 del Código Procesal, no cabe a los deudores el amplio espectro defensivo del art. 544, sino que sólo pueden oponer defensas relativas a la cuota ejecutada y no a las anteriores, sin poder atacar a su vez el título común originario, pues éste ya fue sometido a su examen en la primera oportunidad para plantear excepciones, mediando al respecto una preclusión irreductible (conf. Highton – Arean, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, t. 9, p. 882 y sus citas; Fassi – Yañez, *Código Procesal Civil y Comercial*, t 3, p. 990 y sus citas).-

Tal temperamento, no se ve enervado por el supuesto hecho que los ejecutados califican de sobreviniente, es decir, el reconocimiento efectuado por el consorcio en el acuerdo que en copia agregaron a fs. 252/254, relativo a la inclusión en el reclamo ejecutivo de la llamada “cuota social” prevista en las cláusulas décimo segunda, décimo quinta y décimo sexta del Reglamento de Copropiedad y Administración (v. fs. 76vta./79).-

Es que la alegada improcedencia de la inclusión de la cuota que compensa el uso del área de actividades comunitarias en el certificado de deuda, derivada del hecho de que la utilización de tales espacios les fue vedada por el consorcio a los propietarios morosos, constituye una cuestión que se vincula con la causa de la obligación y, por lo tanto, ajena al acotado marco de debate de este proceso ejecutivo.-

Cabe recordar que la excepción de inhabilidad de título resulta viable en el caso que se cuestione su idoneidad jurídica,



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA A

sea porque no figura entre los mencionados por la ley, porque no reúne los requisitos a que éste condiciona su fuerza ejecutiva o porque el ejecutante o el ejecutado carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuren en el título como acreedor o deudor (conf. Palacio, Lino E., *Derecho Procesal Civil*, t. VII, n° 1083, pág. 424; CNCiv., esta Sala, R. 46.627 del 10/5/89; idem., R. 608.478 del 26/9/12, entre muchos otros).-

Dado que la excepción analizada debe referirse a las formalidades extrínsecas del título (conf. Palacio, Lino Enrique, ob. cit., t. VIII, pág. 417, n° 1082), es que no resulta viable cuando a través de ella pretende cuestionarse la causa de la obligación.-

En virtud de lo expuesto, corresponde desestimar el cuestionamiento ensayado.-

IV.- 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 (esta Sala, R. 569.877, del 14/12/2012; íd., R. 601.712, del 24/8/12).-

Así las cosas, en casos como el presente debe estarse –en principio- a lo previsto por las partes en el estatuto consorcial, y el juez debe reducir la tasa de interés prevista en el reglamento solo en el supuesto de resultar usuaria o excesiva.-

Desde esta óptica, de la cláusula décimo octava del Reglamento de Copropiedad y Administración, se desprende que en caso de mora en el pago de los gastos comunes, los copropietarios deberán abonar un interés punitivo equivalente al “...*doble del fijado por el Banco de la Nación para operaciones de préstamo...*” (v. fs. 79vta.). Sin embargo, en el escrito de demanda, el ejecutante reclamó

que sobre el importe adeudado, se liquide una tasa del 3% mensual (v. fs 96).-

Ahora bien, el Sr. Juez de grado consideró que dicha tasa resultaba excesiva y dispuso su morigeración hasta el 24% anual.-

Esta Sala ha readecuado su criterio, en punto a la limitación de los intereses exigibles en casos como el presente, a la realidad económica dinámica y variable que se vive al tiempo de pronunciarse y –con tal fundamento y actuales condiciones del mercado financiero-, es criterio actual del Tribunal establecer para casos como el de autos una tasa del 32 % anual.-

En consecuencia, hasta ese límite corresponde disponer su elevación.-

Por tales consideraciones, **SE RESUELVE:**
Modificar la resolución de fs. 374/376, elevando la tasa de interés hasta el 32% anual y confirmarla en lo demás que decide y fue objeto de agravios. Ello, con costas al ejecutado vencido.-

Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes. Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 – del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente-) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta.-

SEBASTIAN PICASSO



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA A

RICARDO LI ROSI

HUGO MOLTENI