



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

10956/2016

CONS DE PROP REMEDIOS 4912 TORRE A c/ INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BS AS Y OTROS/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, 9 de febrero de 2017.- C.H.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires apeló la sentencia de remate de fs. 83/vta. que desestimó la excepción de incompetencia que opuso, así como su pedido de aplicación de la Ley 70 y del art. 299 del Código Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, y fijó la tasa máxima de interés aplicable en un 3 % mensual (fs. 84). El fundamento de su recurso (fs. 87/91), no fue contestado. El Fiscal General de Cámara dictaminó a fs. 97/vta.

II.- Esta Sala tuvo ocasión de expedirse sobre la cuestión que es objeto del primer agravio, al entrar en funcionamiento los Tribunales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (confr. exptes. n° 85.779/2005, del 6 de marzo de 2007; n° 77.309/2010, del 13 de septiembre de 2011, entre otros). Y si bien en esos casos se concluyó que la atribución de competencia contencioso administrativa de los referidos Tribunales se determina “*ratione personae*”, no es posible perder de vista que ello es así en tanto se verifique una supuesta falta de servicio imputable a los órganos públicos.

De ese modo se atiende al criterio sostenido por la Corte Suprema de Justicia de la Nación a partir de la causa “Barreto” (Fallos 329:759), que modificó su doctrina anterior –sostenida desde el pronunciamiento dictado el 6 de octubre de 1992, en la causa “De Gandia, Beatriz Isabel” (Fallos 315:2309)- sobre el concepto de “causa civil” a que alude el artículo 24, inc. 1° del decreto-ley



1285/1958. Es que, tal como lo señaló la Procuradora Fiscal al dictaminar el 11 de abril de 2007 en la causa “Fiorito, Omar Horacio y otro c/ Buchbiinder, Marcos y otros” (C. 118.XLIII.COM), de acuerdo a ese anterior precedente, se excluye del concepto de causa civil a los casos en que se pretende atribuir responsabilidad patrimonial por daños y perjuicios derivados de la presunta “falta de servicio” en que habría incurrido un órgano estatal, en cuanto se entiende que es una materia de derecho público, pues su regulación corresponde al derecho administrativo y, por ende, es del resorte exclusivo de los gobiernos locales conocer en aquéllos, aunque eventualmente se invoquen o se apliquen de manera subsidiaria disposiciones de derecho común o principios generales del derecho.

Sin embargo, cuando –como acontece en autos- no se ha invocado una “falta de servicio” ni es tampoco posible advertirla – véase que la pretendida responsabilidad del Estado local ha sido fundada en la condición de propietario de la unidad funcional deudora de las expensas-, la solución debe ser distinta. Así lo ha resuelto el alto Tribunal, al remitirse al dictamen de la Procuradora Fiscal, en el marco de una ejecución de expensas promovida contra la Comisión Municipal de la Vivienda, donde señaló que si la sustancia del pleito atañe exclusivamente al derecho civil y no al derecho público local, no corresponde que sea resuelto por los jueces en lo contencioso administrativo y tributario sino por la justicia nacional en lo civil (conf. dictamen del 11 de abril de 2007, “Cons. de prop. Montiel n° 3953/3975, del 2 de abril de 2007; n° 6751/6799/6833 c/ Comisión Municipal de la Vivienda y otro”, fallado por la Corte Federal el 5 de junio de 2007).

En base a estas consideraciones no se advierten razones que justifiquen apartarse de las reglas precedentemente expuestas, por lo que se concluye que hizo bien el juez “*a quo*” al desestimar la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

excepción de incompetencia deducida, imponiéndose confirmar dicho temperamento.

III.- En cuanto al segundo agravio, esta Sala se ha pronunciado en autos caratulados: “Cons. de Coprop. Venancio Flores 3745/59/89 c/ Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires s/ ejec. de expensas”, del 28/12/2009, señalando que el crédito por expensas comunes se encuentra incluido en la excepción prevista por el art. 395 del Código Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, por el carácter que representan tales ingresos para la ejecutante y su subsistencia, por lo cual no resulta aplicable el régimen de ejecución de sentencias establecido por los arts. 399 y 400 del ordenamiento citado (conf. C.Cont. Adm. Trib. CABA, Sala III, del 8/4/2003, in re: “Consortio de Prop. Edificio 14 (ex8A) nudo 10-B° sol c/ Comisión Municipal de la Vivienda”).

Por otra parte, también se ha dicho que si la Comisión Municipal de la Vivienda actúa en el juicio que se le sigue por cobro de expensas como persona de derecho privado, la vía ejecutiva prevista en el art. 524 del Código Procesal es la adecuada para efectuar el reclamo y no el régimen determinado en la ley 23.982 (conf. esta Cámara, Sala “C”, c. 267.302, “Cons. de Prop. Av. Escalada 2515 c/ E. C. A. B. A. y otros s/ ejecución de expensas”, del 20/4/99 y sus citas; id. C. 303.064, “Cons. de Prop. Soldado de la Frontera s/n y Avda. Larrazábal c/ Comisión Municipal de la Vivienda s/ ejecución de expensas”, del 1/10/2000; Sala “H”, c. 282.463, “Cons. de Prop. Barrio Gral. de División Manuel Savio Ed. 127 c/ Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires”, del 10/3/2000; Sala “L”, c. 56.907, “Cons. de Prop. Soldado de la Frontera s/n y Av. Larrazábal c/ Ferrer Luchetti, Juan Manuel s/ ejecución de expensas”, del 26/12/2000).



IV.- El “*a quo*” limitó la tasa máxima de interés aplicable al 3 % mensual, que fue apelada por la parte demandada, considerándola elevada.

Teniendo en cuenta el tipo de obligación que se ejecuta, es de señalar que dentro del marco jurídico de la propiedad horizontal se admite la aplicación de una tasa de interés superior a las fijadas para otro tipo de créditos, atendiendo a que el pago de las expensas resulta esencial para la subsistencia, desarrollo y buen funcionamiento del consorcio y de dicho régimen, siendo que la recaudación se destina principalmente al mantenimiento y seguridad de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio (arts. 2037; 2046, inc. c; 248 y sigtes. y concs. del Código Civil y Comercial), a la vez que se procura un estímulo para el cumplimiento debido y oportuno de dicha obligación.

Desde otro ángulo, no ha de soslayarse que en nuestro país posee particular incidencia la situación socio-económica y financiera general, que por su dinamismo obliga a este colegiado a adaptar el criterio a la realidad actual. Se propende a evitar situaciones de inequidad, desfasaje o de enriquecimiento injustificado o indebido, que pudieran llegar a suscitarse por el envilecimiento de la moneda, por el sólo transcurso del tiempo y la modificación de las circunstancias por la incidencia de diferentes factores de conocimiento general.

En este entendimiento, y compartiendo el criterio del juez de grado, este Tribunal considera que la tasa de interés del 36 % anual por todo concepto, desde la mora y hasta el efectivo pago, es la que resulta más adecuada a supuestos como el presente, y habrá de aplicarse siempre que no exceda la pactada por las partes (ver copia obrante a fs. 38 vta./9, artículo décimo primero del Reglamento de Copropiedad y Administración), siendo dable recordar que el art. 771 del Código Civil y Comercial faculta a los jueces a reducir los





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

intereses pactados cuando resulten excesivos, importen un abuso del derecho, y/o sean contrarios a la buena fe, la moral, las buenas costumbres y el orden público (arts. 9, 10 y 12 del cuerpo legal citado).

Por lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE:**

Confirmar la decisión apelada; con costas a la ejecutada vencida (arts. 68, 69 y 558 del Código Procesal).

Regístrese, notifíquese a las partes y al Fiscal General de Cámara en su despacho, y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

La Dra. Ubiedo no firma por hallarse en uso de licencia (art. 23 R.L.).

Fdo.. Dras. Castro-Guisado. Es copia de fs. 99/101.

