

Salta,

de junio de 2019.

_____ Y VISTOS: Estos autos caratulados: “L.L.CLUB DE CAMPO vs. C, Juan Carlos – Ejecutivo. Emb. Prev.”, Expte. N° 627.183/18 del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de de Procesos Ejecutivo 4ª Nominación; Expte. N° 627.183/18/19 de esta Sala Tercera y, _____

_____ C O N S I D E R A N D O _____

_____ I) Vienen estos autos a decisión del Tribunal, en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 81 por el doctor Rodrigo J. de la Serna Correas, en carácter de apoderado del demandado, contra la resolución corriente a fs. 77/79, mediante la cual se rechazó la impugnación de planilla planteada por esa parte, siendo ella aprobada en la suma de \$ 46.408,80 en concepto de capital. _____

_____ A fs. 83/85 funda su planteo revisor. En primer término dice agravarse por considerar la Sentenciante que medió consentimiento del monto relativo al capital reclamado. Aduce que depositó la suma de \$ 350.000 por recomendación de la señora Jueza de Primera Instancia, dado que el expediente no pudo ser consultado por encontrarse en préstamo de la contraria; que nunca consintió el monto de la demanda y que por lo tanto, no hay preclusión al respecto. _____

_____ Afirma que no fue notificado de la demanda ni de ningún otro resolutorio, salvo la audiencia de conciliación ordenada y el traslado de la planilla objetada; que ésta sólo consiste en una certificación de deuda emitida por el Administrador del Club de Campo La Lucinda, la cual parte de unos valores cuyo conocimiento no surgen del documento; que el importe de \$ 396.279,43 que allí se consigna no discrimina a cuánto asciende el capital, por un lado, y los intereses, por el otro; que tampoco se indica la tasa utilizada para su estimación y que, a dicha suma, se le añaden intereses al 3 % mensual, por los meses de mayo a agosto de 2018, que arrojan un erróneo cálculo de \$ 33.234,25. _____

_____ Sostiene que desconoce cómo se compone el valor inicial tomado para arribar al monto de \$ 396.279,43; que al realizarse la aludida certificación, se valoraron los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2018, pese haber abonado los conceptos correspondientes al mes de junio inclusive y siguientes y que, al no haber aceptado la deuda ni mediar una tasa de interés acordada, no existe una base de cálculo cierta para analizar lo aportado por la actora. _____

_____ Rechaza la tasa de interés aplicada en autos argumentando que no es convencional y que, si correspondiere su determinación a la Administración, ratificada por la Asamblea de Socios, dicha tasa podría ser válida a partir de entonces, pero no en forma retroactiva. _____

_____ Alega también ignorar el Contrato de Condominio de Indivisión Forzosa, como así también la determinación de intereses por parte del Administrador; que no participó de la referida Asamblea para la cual no fue convocado y que ella no contó con la mayoría pertinente para la aprobación de la aludida tasa de interés. _____

_____ Niega haber pagado expensas con intereses del 3 % mensual dado que, justamente, ese fue el motivo por el cual se rehusó a abonar las expensas que cancelara en este proceso. _____

_____ Aduce que constituye un exceso la aplicación de una tasa de interés anual del 36 % desde el inicio de la deuda en el año 2016; que ella resulta desproporcionada a la realidad económica del país y que, de considerarse válida su fijación por la Asamblea de Socios, ella sólo sería aplicable al mes del mayo de 2018, pues, desde junio abonó las expensas en su totalidad. _____

_____ Asegura no tener conocimiento de la providencia de fs. 54 citada por la Sentenciante, como así tampoco de la demanda tramitada en autos y que, en razón de las falencias contenidas en la certificación de deuda formulada por la actora, cabe tener por válida la liquidación presentada por su parte. _____

_____ Critica la planilla practicada en la resolución en crisis arguyendo su desacierto, en razón de partir de los valores equivocados aportados por la actora, los cuales fueran objeto de impugnación. En este aspecto, puntualiza que si bien los importes asignados a los primeros meses son correctos, no lo

son los correspondientes a los meses finales; que, por ejemplo, para el mes de mayo/2018, se liquida como deuda la suma de \$ 20.518, cuando las expensas por sus tres lotes ascendería a un total \$ 12.354,22 y que, el valor de las expensas correcto es el consignado por su parte, dado que, según sus dichos, resulta de las notificaciones mensuales. _____

_____ Observa igualmente el cálculo de intereses a una tasa de interés del 3 % la cual, a su criterio, debió circunscribirse al mes de mayo y que se impusieran las costas por el orden causado, pues, habiendo impugnado la planilla presentada por la contraria, a su entender, ella debe cargar con las costas. Pide se tenga por válida su planilla y que, subsidiariamente, se modifique el punto II de la resolución en crisis recalculándose la cifra final a la que se arriba en concepto de capital. _____

_____ A fs. 88/89, contesta el traslado ordenado a fs. 86, el doctor Marcelo Saleme, en representación de la actora. Manifiesta que el memorial acentúa la contradictoria posición del accionado, constituyendo una repetición de argumentos jurídicamente improcedentes. Expone que de los Certificados de Deuda surge claramente el capital reclamado estando demostrado que el CPN José Luis Feliciotti es su administrador actual; que el señor C reconoció los conceptos de la deuda ejecutada en estas actuaciones al allanarse a la demanda con el depósito efectuado y que el desacierto que impregna la impugnación formulada queda en evidencia al señalarse que el capital reclamado comprende los períodos de junio, julio y agosto de 2018 en concepto de expensas comunes, lo cual no es verdad, toda vez que el importe adeudado lo es desde octubre de 2016 al mes de mayo de 2018. _____

_____ Destaca que de manera inexplicable, el demandado cuestiona el interés aplicable pretendiendo un beneficio injustificado; que no puede desconocer que los intereses surgen de lo dispuesto por el artículo 10 del Contrato de Condominio de Indivisión Forzosa atento su calidad de copropietario y que, en síntesis, el escrito recursivo no cumple lo previsto por el artículo 255 del Código Procesal Civil y Comercial, toda vez que no contiene una crítica concreta de la sentencia apelada. _____

_____II) Frente al cuestionamiento de la suficiencia del memorial de agravios del accionado, cabe recordar que, de manera reiterada, se ha sostenido que al efectuarse el mérito de la consideración de la suficiencia o no de la expresión de agravios, debe seguirse un criterio amplio sobre su admisibilidad, ya que es éste el que mejor armoniza con un escrupuloso respeto del derecho de defensa tutelado por la Constitución Nacional, a fin de no limitar la más amplia y completa controversia de los derechos de los litigantes, pues un mero defecto técnico podría conducir a injustas soluciones en perjuicio de quienes recurren en procura de justicia, buscando ser oídos y que se les brinde la posibilidad de ejercer así su legítimo derecho de defensa en juicio (CSJN, Fallos 306:474; CJS, Tomo 44:1109). _____

_____Tal criterio también ha sido receptado por esta Sala en numerosos precedentes, entendiendo que, en caso de duda sobre los méritos exigidos para la expresión de agravios, debe estarse a favor de su idoneidad (CApel. CC. Salta, Sala III, t. 1993, f° 901; t. 2001, f° 415; t. 2003, f° 232); y aunque el escrito adolezca de defectos, si contiene una somera crítica de lo resuelto por el juez, suficiente para mantener la apelación, no corresponde declarar desierto el recurso (CNFed., Sala Cont.Adm., L.L. 121-134; id., L.L. 127-369; CApel. CC. Salta, Sala III, t. 2003, f° 49; t. 2005, f° 100, 502 y 576). Por tales motivos, si el apelante individualiza, aún en mínima medida, los motivos de su disconformidad con el fallo que impugna, no corresponde aplicar la grave sanción que comporta la deserción del recurso (CApel. CC. Salta, Sala III, t. 1997, f° 129; t. 1999, f° 741). Y aún en caso de duda sobre si el escrito de agravios reúne o no los requisitos para tenerlo por tal, ha de estarse por la apertura de la segunda instancia, que implica una garantía más para el que tiene un derecho legítimo para hacer valer en justicia (Falcón, Enrique M., Código Procesal Civil y Comercial, T. II, pág. 427; CApel. CC. Salta, Sala III, t. 1998, f° 298; t. 1999, f° 358 y 741; t. 2000, f° 358; t. 2001, f° 153/163, entre muchos otros). _____

_____ Con arreglo a tales pautas y existiendo una crítica sucinta aunque suficiente de la sentencia en crisis, no corresponde declarar desierto el recurso

incoado, correspondiendo entonces proceder al análisis de los agravios allí expresados. _____

_____III) Conforme surge del Contrato de Indivisión Forzosa del Club de Campo L.L.(v. copia fs. 4/15), este emprendimiento fue concebido como un complejo habitacional, social y deportivo, de índole estrictamente residencial, pretendiendo asegurar la privacidad y confort de los propietarios contando para ello con servicios de agua, energía eléctrica, calles interiores, lugares comunes destinados a deportes y actividades socio culturales, lugares no comunes de uso optativo para actividades recreativas y un pórtico de ingreso y alambrado perimetral que permite la implementación de un servicio de portería y vigilancia (conf. cláusula I, fs. 4 vta.). _____

_____Se ha dicho que el pago de las expensas resulta de vital importancia para el correcto funcionamiento del sistema y que, a tal punto ello es importante, que se ha rodeado al crédito por expensas de prerrogativas o ventajas de las que no gozan los créditos comunes y que están encaminadas a garantizar que el conjunto se haga fácilmente de un flujo de fondos (cfr. Culaciati, Martín Miguel en Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Ricardo Luis Lorenzetti: director. Tomo IX, pág. 509, Rubinzal-Culzoni, 2015). _____

_____En el caso, el demandado en carácter de propietario de tres lotes en el club de campo L.L.(v. fs. 14 in fine, punto 6), se comprometió, al pago de los gastos que demande la prestación de los servicios comunes tales como portería y vigilancia, recolección de residuos, alumbrado de calles, mantenimiento y reparación de instalaciones eléctricas, agua corriente, calles, espacios deportivos y recreativos, alambrado perimetral, salarios de personal contratado, seguros, retribución de la Administradora y demás que resulten propios del normal desenvolvimiento del club de campo, debiendo abonar las expensas en tiempo y forma determinados por la Administradora, incluidos los adicionales por servicios especiales realizados a cargo de aquéllos. Vencido el plazo establecido, se previó la mora automática y devengamiento de un interés moratorio fijado en general por la Administración al inicio de cada período

anual, quedando facultada la Administradora para suspender los servicios comunes a los morosos y perseguir el pago judicial emitiendo una certificación de deuda refrendada por Contador Público que resultará título ejecutivo (cf. cláusula X, fs. 13), considerándose como expresamente aceptados dicho contrato y el reglamento anexo por los adquirentes de lotes (cf. cláusula XVI, fs. 15 vta.). _____

_____ Por su parte, mediante Asamblea Ordinaria de Socios del 27 de abril de 2018, informados que fueran los participantes de las deudas existentes por expensas, entre las que se encuentra la del accionado, comprendida en el plano judicial, se aprobó sin objeciones el valor estipulado para las expensas y el cobro de un interés moratorio a mes vencido del 3 %, aplicable al primer día del mes siguiente al no abonado. _____

_____ IV) El Consorcio de Propietarios de L.L.Club de Campo, promovió demanda ejecutiva (v. fs. 26/29) por cobro de expensas comunes en contra del señor Juan Carlos C, como propietario de los lotes N° 90, 91 y 92, Catastros N° 144.615, 144.616 y 144.617, por la suma total de \$ 301.263 en concepto de capital correspondiente a los meses de octubre de 2016 a mayo de 2018 inclusive, con más sus intereses y costas, conforme los Certificados de Deuda cuyas copias obran a fs. 21/23 y 24/25. En cuanto a los intereses, con sustento en la cláusula X del referido contrato, la accionante solicitó la aplicación de la aludida tasa del 3 % mensual aprobada para cobro de créditos en mora. _____

_____ Sin que se proveyera aún a la demanda, a fs. 38/39 se presentó el doctor Rodrigo J. de la Serna Correas e invocando el carácter de apoderado del demandado, procedió a dar en pago el importe de \$ 350.000 depositado como correspondiente a estos autos, alegando la finalidad de honrar la deuda aquí reclamada con más los intereses a determinar (fs. 38/42). A fs. 43 el señor C ratificó dicha presentación, como así también la dación en pago del aludido monto. _____

_____ A fs. 51, el representante de la actora expresó no tener objeciones al allanamiento formulado por el accionado a tenor del aludido depósito judicial; que no contaba con facultades para renunciar a los intereses reclamados y

pidió el libramiento de orden de pago por el total depositado en estas actuaciones. Además, se opuso al planteo de eximición de costas y a la celebración de la audiencia fijada para el día 21 de agosto de 2018, a la cual esa parte finalmente no asistió (v. fs. 53). _____

_____A fs. 54 se tuvo por dada en pago la suma de \$ 350.000 en concepto de pago a cuenta de la planilla que se intimó a formular a la actora. Igualmente, se dispuso librar orden de pago por tal importe en dicho concepto y se desestimó la pretendida eximición de costas, toda vez que la mora del deudor había motivado la presente ejecución _____ .

_____A fs. 66/71 el demandado impugnó la planilla practicada a fs. 58 por la ejecutante a partir de la certificación de fs. 57, la cual fue finalmente rechazada mediante la resolución en crisis. Para así decidir, la Sentenciante desestimó los cuestionamientos relativos a la forma en que se presentara la liquidación en tratamiento, señalando que el capital reclamado en autos quedó largamente consentido por el ejecutado. _____

_____En cuanto a la tasa de interés, consideró apropiada la del 36 % anual aplicada por la actora según lo determinado por la Asamblea Ordinaria de Socios, de acuerdo con las facultades otorgadas a la administración en el artículo 10 del Contrato de Condominio de Indivisión Forzosa, teniendo en miras el caso concreto, la finalidad de mantener incólume el contenido del crédito y al ser la regularmente aceptada por la jurisprudencia y tomada en anteriores pronunciamientos. _____

_____Respecto de la inclusión de los pagos efectuados en concepto de tasa de justicia y aportes de la Caja de Abogados, puso de resalto que las costas constituyen el conjunto de los gastos judiciales suscitados en el proceso y que, conforme providencia obrante a fs. 54, aquéllas fueron impuestas al ejecutado por estar incurso en mora y motivar por ello la ejecución. _____

_____Bajo tales premisas y realizando los cálculos correspondientes al 29 de junio de 2018, fecha en que el demandado efectuó el depósito de la suma de \$ 350.000, la señora Jueza de Primera Instancia rechazó la impugnación de planilla articulada por el ejecutado, aprobándola en la suma de \$ 46.408,80 en

concepto de capital, monto que surge de aplicar la tasa de interés del 36 % anual sobre el capital reclamado de \$ 301.236, sumado a los gastos causídicos de \$ 9.224,67 y la deducción de los \$ 350.000 depositados en autos. _____

_____ V) En el caso, las argumentaciones del recurrente relativos a la falta de citación y notificación de resolución alguna, no consiguen conmover los fundamentos que, basados en el consentimiento del capital reclamado en autos, sustentan el rechazo de sus objeciones atinentes al desconocimiento de lo adeudado. _____

_____ Ciertamente, se ha sostenido que si se da en pago una suma determinada, tal como lo hiciera el impugnante (v. fs. 38/42), ello importa reconocer la validez de la obligación que sirve de base a la ejecución, así como también reconocer la existencia de un título considerado hábil por el actor que reclama su cobro, pues, no tendría lógica jurídica pagar lo que se considera inhábil (CNCiv., Sala I, 1990/12/27 in re: “Refinería Metales Uboldi y Cía. S.A. c. Rudnizky, Carlos”. La Ley, 1991-C, 240. DJ, 1991-2-321). _ _____

_____ Cabe tener en cuenta que el allanamiento consiste en la declaración de voluntad de una de las partes por la cual manifiesta su sometimiento a las pretensiones de la contraria; en ello radica lo esencial del instituto, más allá de que exista o no reconocimiento de la legitimidad o justicia de la reclamación (CApel. CC. Salta, Sala III, t. 2015, fº 219/222). Es “el acto procesal a través del cual el demandado se somete ante el juez, a las pretensiones esgrimidas por el actor en su demanda” (Arazi – Rojas, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Rubinzal-Culzoni, 2007, t. II, pág. 19). Si bien el allanamiento puede ser expreso o tácito, en este último caso la intención de allanarse no se presume y la interpretación de los actos en este sentido debe ser restrictiva (Colombo, Código Procesal Civil y Comercial Comentado, Tomo I, pág. 473). _____

_____ En el sub lite, si bien el accionado no ha formulado su allanamiento a la pretensión de manera expresa, sí lo hizo tácitamente al depositar -antes de ser citado para su defensa- y dar en pago la suma de \$ 350.000, expresando su

voluntad de “honrar la deuda que se le reclama con más los intereses a determinar según su criterio” (v. fs. 38 vta.). Además, sin planilla previa, consintió la extracción de fondos por ese importe, no obstante superar el inicial pretendido en la demanda de \$ 301.263 concepto de capital, tal como describen los Certificados de Deuda copiados a fs. 21/23 y 24/25. _____

_____ Al respecto, se ha dicho que el depósito del capital y lo calculado para accesorios, importa el reconocimiento de la exactitud de las pretensiones del actor y el allanamiento a su demanda y, si bien es cierto que el allanamiento del demandado a la pretensión ejecutiva no exime, en principio, del deber de dictar sentencia mandando llevar adelante la ejecución (CApel. CC Salta, Sala III, t. 1999, fº 541); también lo es que ella resulta innecesaria cuando, tal como se verifica en el caso, con anterioridad a la intimación judicial y citación, el deudor da en pago el importe íntegro del crédito y consiente la extracción de fondos por el actor (Palacio, Lino Enrique. Derecho Procesal Civil, Tomo VII, pág. 504. Abeledo-Perrot, 1984). _____

_____ En ese mismo lineamiento, se ha sostenido que “Cuando el ejecutado, antes de ser intimado y citado para oponer excepciones, comparece en el juicio allanándose a la demanda y dando en pago el importe de capital reclamado por el actor, el pronunciamiento de la sentencia resulta innecesario, si bien corresponde declarar a cargo del deudor el pago de los intereses de la mora que incurrió conforme lo dispuesto por el artículo 509 del derogado Código Civil, tanto más si el demandado, al formular el allanamiento, no cuestionó esta última circunstancia” (CNCom., Sala A, LL 144-577, 27.403-S, citado en Palacio, ob.cit., pág. 505, nota nº 304). _____

_____ Con arreglo a tales parámetros y no siendo admisible que un litigante pretenda aportar razones de derecho que contravengan su propia conducta anterior, cuando ésta ha sido adoptada de un modo formalmente relevante y jurídicamente eficaz (CSJN, 7-8-96, Rep. E.D. 31-46, nº 3; CApel. CC. Salta, Sala III, año 2004. fº 950), sus agravios relativos al supuesto desconocimiento de lo adeudado no pueden prosperar, como así tampoco los que procura sustentar a partir del también alegado desconocimiento del Contrato de

Condominio de Indivisión Forzosa que expresamente lo incluye como adquirente; carácter que aquél, contradictoriamente, reconoció al momento de hacer la dación en pago. Y, si bien no existen constancias de la notificación formal del proveído de fs. 54, es evidente que al momento de comparecer a la audiencia establecida para el día 21 de agosto de 2018, esa parte tuvo oportunidad de acceder en plenitud de las constancias de las presentes actuaciones. _____

_____ Del mismo modo, resultan inatendibles los reparos vinculados con la argüida liquidación de la deuda derivada de las expensas correspondientes a los meses junio, julio y agosto de 2018, pues, a más de no quedar comprendidos tales períodos de las Certificaciones de Deuda ejecutadas en autos, ellos tampoco fueron objeto de la planilla finalmente aprobada en la resolución en crisis. _____

_____ IV) El hecho que el recurrente no participara en la Asamblea de Socios que aprobó la tasa de interés aplicable a los créditos morosos del grupo inmobiliario, carece de virtualidad para sustentar válidamente su discrepancia con lo allí decidido. Ello es así, ya que aún dejando de lado el hecho que, desde un punto de vista contractual, los propietarios no pueden formular reclamos basados en su ausencia en las asambleas (conf. Cláusula VIII del aludido Contrato de Condominio, v. fs. 8 vta.), si el ejecutado no promovió oportunamente su nulidad por la vía pertinente, mal podría pretender apartarse de lo definido por el consorcio, en virtud de su exclusiva voluntad (cfr. CNApel.Civ., Sala F, 23/10/18 in re: “La Nombrada S.A. c. Consorcio de Propietarios de Callao 1738/56 s/ Consignación de expensas. La Ley 05/12/2018, 9. La Ley 2018-F, 303. Cita online AR/JUR/56222/2018). _____

_____ No cabe soslayar que “todo cuanto pueda provenir de actas de reuniones de consorcio, su celebración conforme al Reglamento, aprobación de expensas y constancias de los libros respectivos, apuntan a la causa de la obligación y, como tales, exceden el limitado ámbito de conocimiento del juicio ejecutivo.” (CNCiv, Sala G, 24/03/1994, “Consorcio de Propietarios El

Pato Country Club c. Gandolfo O.”, La Ley 1995-A, 19. Cita online AR/JUR/2524/1994).

_____Las alegaciones en torno a los valores mensuales que el recurrente dice fueron consignados de manera errónea en la resolución apelada, nada aportan a favor de su postura, en tanto omite acreditar que la actora le hubiese notificado adeudar importes diferentes a los contenidos en los certificados que sustentan la presente ejecución. Baste para ello señalar, que la deuda que alude como ejemplo, correspondiente al mes de mayo de 2018, surge de la sumatoria de las expensas devengadas por los Lotes N° 90, 91 y 92 discriminada en el Certificado de Deuda que en copia obra a fs. 24/25, como así también el resto de los períodos en mora.

_____VII) La valoración de la tasa de interés aplicada no puede realizarse prescindiendo meritar, a la par, la especial naturaleza y finalidad que cumplen los clubes de campo. Según lo expresado por Highton y Lambois citados por Papaño, Kiper, Dillon y Cause (Derechos Reales, Tomo II, pág. 139/140, Depalma, 1990), “la idea al organizar el club de campo es que cada miembro se sienta propietario de su casa y de su lote y que tenga sectores de terreno y servicios que sean comunes para todos los titulares; y que esta propiedad de un lote o parcela aislada y la participación sobre el terreno destinado a servicios comunes y todas las cosas comunes para los propietarios estén indisolublemente unidas, de manera que no pueda acceder a estas cosas quien no integra la comunidad y, a la vez, que éstas no puedan quedar independizadas de los lotes en cualquier momento. Además, la existencia de servicios comunes implica gastos necesarios para el funcionamiento de los mismos y gastos de mantenimiento de la parte común del club de campo: pileta de natación, canchas de golf, canchas de tenis, canchas de fútbol, vestuarios, cesa central o club house, comedor común, juegos para niños, etc.; y en consecuencia, la consiguiente obligación de los partícipes de abonarlos”.

_____Bajo la denominación de conjuntos inmobiliarios, el Código Civil y Comercial ha incorporado como un nuevo derecho real la figura de las urbanizaciones cerradas o especiales (cf. artículo 1887 inciso d),

caracterizados por constituir “situaciones jurídicas comunitarias de índole funcional originadas en el aprovechamiento que hace un pluralidad de sujetos de un inmueble o conjunto de inmuebles, integrados por partes privativas y sectores, cosas y servicios comunes o de uso común, indisolublemente unidos” (Culaciati, Martín en Código Civil...ob.cit., pág. 574).

_____De esa manera, en el nuevo ordenamiento uedaron receptados los emprendimientos o conjuntos inmobiliarios asignándoles como marco legal el del derecho real de propiedad horizontal (artículo 2075) al cual, lógicamente, alcanza el régimen de expensas, gastos y erogaciones comunes o contribuciones que los propietarios están obligados a pagar de acuerdo con lo normado por los artículos 2046, 2074 y 2081 (cfr. Gurfinkel de Wendy, Lilian N. Barrios cerrados y ejecución de expensas en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Publicado en: SJA 11/11/2015, 22. JA 2015-IV , 414. Cita Online: AP/DOC/1046/2015).

_____En razón de la capital trascendencia que reviste el pago oportuno de las expensas para subsistencia misma de este tipo especial de sistemas inmobiliarios, se ha dicho que: “En materia de percepción de expensas comunes el criterio para la fijación de los intereses debe ser severo, a fin de propender al cumplimiento de las deudas que mantienen los consorcistas por ese concepto, dado 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 (CNCiv, sala D, 18/08/2016, in re: “Cons. de Prop. Calle Catamarca 1074/8 c. Veretelnik, Rosa Laura Mabel s/ ejecución de expensas. La Ley 30/09/2016, 7; La Ley 2016-E, 438; DJ 16/11/2016, 75. Cita Online: AR/JUR/56047/2016).

_____En esa misma línea de razonamiento, se ha resuelto que los intereses moratorios fijados en el 36 % anual por el juez en el marco de un proceso de ejecución de expensas, deben confirmarse, habida cuenta “la importancia vital que tienen las expensas para la vida de cada comunidad sometida al régimen de la propiedad horizontal —art. 2037 y subsiguientes del Cód. Civ. y Com. de la Nación—, por lo que es indispensable contar con una relativa seguridad

de que todos los copropietarios cumplan con sus obligaciones o puedan ser compelidos a ello, dado que se caracteriza por tener como único patrimonio el resultado de la recaudación de las expensas comunes y eventualmente el fondo de reserva o los intereses devengados por alguna acreencia. Es decir que la finalidad que cumplen los intereses en las ejecuciones por expensas comunes es sancionatoria y no compensatoria, ya que están destinados a resarcir la consecuencia de la eventual mora en que pudieran incurrir los comuneros. Es precisamente esa naturaleza punitiva la que ha llevado a aplicar una tasa un tanto más elevada de la que corresponde a otro tipo de obligaciones y su cuantía no resulta ajena a la especial ponderación que ofrecen dichos réditos, dada la trascendencia de las expensas para la vida del consorcio, y que llevan a admitir tasas más elevadas.... En tales términos, debe procurarse un adecuado equilibrio que tienda a resarcir al consorcio acreedor y a la vez evitar tanto un crecimiento excesivo de la obligación como también ser útil a los efectos de sancionar el incumplimiento incurrido por el obligado. Por ende y atendiendo a la aplicación de la regla moral prevaleciente y al que criterio que sustentan las normas precitadas, teniendo en cuentas las pautas señaladas y la función vital de las expensas en el régimen de propiedad horizontal, entendemos que la tasa fijada por el Sr. Juez 'a quo' resulta ajustada a derecho" (CNCiv, Sala J, fallo del 09/11/2018 in re "Consortio Paraguay 2435/2437 c. Marengo (Sucesión Vancante), Horacio César y otro s/ Ejecución de expensas", La Ley Online, Cita Online: AR/JUR/60518/2018)._

_____En igual sentido, se concluyó que la tasa de interés aplicable a la ejecución de expensas, salvo pacto expreso de las partes, debe ser el 36% anual por todo concepto desde que se produjo la mora y hasta el efectivo pago -art. 768 y 771 del Cód. Civ. y Com.- pues esto se adecúa a la actual situación económica. La fijación de un acrecido inferior al de plaza provocaría un beneficio para el deudor moroso que aumenta a medida que el proceso de cobro judicial o extrajudicial, se dilata, mientras que una tasa acorde a la del mercado constituye un estímulo que es el deseable, en tanto se ajusta a la garantía ínsita en el artículo 18 de la Constitución Nacional (CNCiv, Sala H,

fallo del 28/09/2018 in re: “Cons. de Prop. Gascón 1041/57/61/63 c. Spina, Liliana Beatriz s/ Ejecución de expensas”, La Ley 23/10/2018, 11. La Ley 2018-E, 536 RCCyC 2018 (diciembre), 169. Cita Online: AR/JUR/48246/2018).

_____ Igual criterio ha seguido la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala B, (fallo del 07/08/2018 in re: “Consorcio Av Pavon ... Esquina ... c. Danesi, Aldo Santiago s/ Ejecución de expensas”, La Ley Online. Cita online: AR/JUR/37638/2018) al decidir que la sentencia que admitió una tasa del 30% anual para calcular los intereses en una ejecución de expensas debe revocarse y que, en su lugar, corresponde admitir una tasa del 36%, pues en estos casos se admite la aplicación de tasas de interés superiores a las aceptadas respecto de otros créditos, por cuanto el pago de las expensas resulta esencial para la propia subsistencia del régimen, ya que la recaudación obtenida por tal concepto se encuentra destinada al mantenimiento de los servicios que involucran a todos los copropietarios del inmueble, por lo que los intereses constituyen un estímulo eficaz para asegurar el cumplimiento de tal obligación por parte de los copropietarios (conf. CNCiv., sala B, R.69.905 del 28/05/1990; R. 108.925, 28/04/1992; R. 184.323 del 07/12/1995, R. 295.958 del 22/05/2000; también CNCiv., sala A, R. 156.784 del 17/10/1994; entre muchos otros).

_____ Desde esa perspectiva, es evidente que los reparos vinculados a la aplicabilidad de la tasa de interés aprobada por la Asamblea de Socios desde la fecha de mora del apelante, no consiguen desvirtuar el temperamento seguido por la Sentenciante para considerar la razonabilidad de tal porcentaje en aras de mantener incólume el crédito ejecutado, cuya percepción por el club de campo del cual el apelante es socio, redundante, en definitiva, en su propio beneficio.

_____ VIII) El recurrente tampoco demuestra un motivo atendible en virtud del cual deba revocarse la forma en que se impusieron las costas por el orden causado, pues, siendo que la liquidación finalmente arribada no fue fruto de su

impugnación ni de la admisión de sus argumentos, sus agravios resultan improponibles. _____

_____ En cuanto a las costas por la presente instancia, cabe su imposición a la parte demandada, en virtud del principio objetivo de la derrota (artículo 67 del Código de forma). _____

_____ Por ello, _____

_____ LA SALA TERCERA DE LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE LA PROVINCIA DE SALTA, _____

_____ I) RECHAZA el recurso de apelación deducido a fs. 81 por el doctor Rodrigo J. de la Serna Correas, en representación del señor Juan Carlos C y, en su mérito, CONFIRMA la resolución de fs. 77/79. CON COSTAS al apelante por la presente instancia. _____

_____ II) CÓPIESE, regístrese, notifíquese y REMÍTASE. _____