

INTERESES: PROPIEDAD HORIZONTAL: EXPENSAS COMUNES; TASA DEL 3% MENSUAL; PROCEDENCIA. MONEDA: GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES: APLICACIÓN DE LA NORMATIVA REFERIDA*

DOCTRINA:

- 1) *En el cobro de expensas comunes, en principio, no pueden jugar idénticas pautas que las que regulan la usura en otro tipo de créditos, pues como la percepción de aquéllas hace a la existencia del consorcio, los intereses punitivos constituyen un estímulo eficaz para asegurar su pago.*
- 2) *Resulta admisible aplicar una tasa de interés del 3% mensual cuando se trata de intereses punitivos tendientes al cobro de expensas comunes.*
- 3) *Si bien la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no ha dictado una norma similar al art. 22 de la ley 23982, tal disposición sería aplicable al ser la Ciudad sucesora de la Municipalidad de la Ciudad de*

Buenos Aires, que en su momento adhirió a la mencionada ley federal. Por lo demás, el art. 5 de la ley 24588 dispone la continuidad del régimen jurídico federal “en tanto no sea derogada o modificada por las autoridades nacionales o locales según corresponda”; por lo tanto, el acreedor sólo está legitimado para solicitar la ejecución judicial de su crédito recién a partir de la clausura del período ordinario de sesiones del Parlamento del año en que debió aprobarse el crédito presupuestario referido. M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala C, diciembre 28 de 1999. Autos: “Consortio Prop. ed. 90 ex. 76 Villa Soldati c. Comisión Municipal de la Vivienda s/ ejecución de expensas”.

*Publicado en *El Derecho* del 20/6/2000, fallo 50.122.

Buenos Aires, diciembre 28 de 1999. – Y *Vistos: Considerando*: I. El pronunciamiento de fs. 170/1 desestima la aplicación del régimen implementado por el art. 22 de la ley 23982 [EDLA, 1991-262] y fija en el 36% anual la tasa de interés aplicable. Apela la demandada y funda sus agravios a fs. 179/83, los que son contestados a fs. 186. A fs. 189/94 dictamina la fiscalía de Cámara y propicia la revocatoria parcial del decisorio apelado.

II. En primer término corresponde referirse al planteamiento de incompetencia que formula el Gobierno de la Ciudad en esta instancia (fs. 176/9), el que debe desestimarse puesto que es la Sala el tribunal de alzada del Juzgado Nacional en lo Civil interviniente, y como tal debe expedirse acerca de la viabilidad de los agravios formulados por el recurrente (CNCiv., Sala C, R. 284.631, 30-11-99).

III. En el cobro de expensas comunes, en principio, no pueden jugar idénticas pautas que las que regulan la usura en otro tipo de créditos. Es que como la percepción de aquéllas hace a la existencia del consorcio, los intereses punitivos constituyen un estímulo eficaz para asegurar su pago (CNCiv., Sala C, R. 190.170, 25-4-96 y sus citas).

La Sala se ha expedido en el sentido de que resulta admisible aplicar una tasa de interés por el concepto aludido de hasta el 3% mensual (CNCiv., Sala C, R. 185.772, 5-9-96; *id. id.*, R. 208.030, 26.11.96; *id. id.*, R. 253.902, 20.10.98, entre otros precedentes), lo que determina el fracaso de los agravios vertidos, en razón de que el sentenciante ha fijado la tasa admitida por el Tribunal.

IV. Si bien la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no ha dictado una norma similar al art. 22 de la ley 23982, tal disposición sería aplicable al ser la Ciudad sucesora de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, que en su momento adhirió a la mencionada ley federal. Por lo demás, el art. 5° de la ley 24588 [EDLA, 1995-B-1184] dispone la continuidad del régimen jurídico federal “en tanto no sea derogada o modificada por las autoridades nacionales o locales, según corresponda” (CNCiv., Sala C, R. 224.124, *in re* “Güelman J. c. MCBA s/ daños y perjuicios”, 6.11.97; *id. id.*, R. 226.304, del 12.12.97 [ED, 175-285]; *id. id.*, R. 243.995, 11-6-98).

En tal entendimiento, el acreedor sólo está legitimado para solicitar la ejecución judicial de su crédito recién a partir de la clausura del período ordinario de sesiones del Parlamento del año en que debió aprobarse el crédito presupuestario referido.

En consecuencia, si se tiene en cuenta que es en el decisorio de fs. 170/1 del 17 de agosto de 1999 donde se determina la tasa de interés aplicable, y la Legislatura prevé como fecha de finalización de las sesiones ordinarias el 15 de diciembre de cada año (art. 74, Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y cláusulas transitorias, vigesimotercera), va de suyo que el Gobierno de la Ciudad contó con tiempo suficiente como para incluir la deuda reclamada en el presupuesto motivo de tratamiento en el corriente año.

No modifica el criterio la circunstancia de que recién con el dictado de la presente resolución quede definida la tasa de interés aplicable a la deuda por expensas, dado que el Gobierno debió mínimamente presupuestar, si se quie-

re, no ya la suma resultante de adoptar la tasa pretendida por la acreedora (4%), al menos la que a su juicio era correcta, léase tasa pasiva promedio del Banco Central de la República Argentina, como sostuvo a fs. 151.

Lo expuesto conduce al rechazo de los agravios formulados.

Por las consideraciones precedentes y lo dictaminado por la fiscalía de Cámara, se resuelve: confirmar el pronunciamiento de fs. 170/1 en todo cuanto decide y fue motivo de agravios. Con costas a la recurrente que resulta vencida (art. 558, Cód. Procesal). Los honorarios se regularán una vez finalizado el trámite de la presente ejecución (art. 40, ley 21839 [EDLA, 1978-290]). Notifíquese a la fiscalía de Cámara. Oportunamente, devuélvase. – *José L. Galmarini*. – *Jorge H. Alterini*. – *Fernando Posse Saguier*.