

**Voces:** PLENARIO ~ EJECUCION DE EXPENSAS ~ EXPENSAS COMUNES ~ INTERESES ~ DETERMINACION DE INTERESES ~ DETERMINACION JUDICIAL DEL INTERES ~ INTERES PUNITORIO ~ INTERES COMPENSATORIO ~ REGLAMENTO DE COPROPIEDAD ~ PACTO DE INTERESES ~ TASAS ~ PROPIEDAD HORIZONTAL ~ TASA DE INTERES ~ LIBERTAD CONTRACTUAL ~ USURA ~ INTERES USURARIO ~ NULIDAD

**Título:** No siempre es aplicable la doctrina del fallo plenario "Samudio de Martínez"

**Autor:** Rojo Vivot, Rómulo A.

**Publicado en:** LA LEY 19/05/2011, 19/05/2011, 5 - LA LEY2011-C, 330

**Fallo comentado:** [Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala I \(CNCiv\)\(SalaI\) ~ 2011-03-15 ~ Consorcio de Prop. J. Salguero 1973/1975/1977 c. Treglia, Juan Carlos y otros](#)

**Cita Online:** AR/DOC/1550/2011

## **Sumario: I. Conceptos generales. II. Comentarios sobre el fallo.**

### **I. Conceptos generales**

Lo resuelto por el Tribunal en materia de intereses (a ello se limita este breve comentario) es a todas luces acertado, por lo que no puedo sino compartirlo. Se estaría en presencia de un error conceptual y lo decidido por la Cámara aclara debidamente el tema y pone las cosas en su lugar.

De los elementos de juicio que surgen del pronunciamiento que se comenta, se extrae que en el fallo de primera instancia se habría dispuesto la aplicación de la doctrina del fallo plenario dictado en la causa "Samudio de Martínez, Ladislaa c. Transporte Doscientos Setenta S.A. s/daños y perjuicios" (LA LEY, 2009-C, 99) (fallo de 20/4/2010, en el que se resolvió que, en principio corresponde aplicar la tasa activa del Banco Nación, desde la fecha de la mora hasta la del efectivo pago), pretendiendo los ejecutados que se apliquen las pautas sentadas en los autos "Alanis" (tasa pasiva) y subsidiariamente que se limite la aplicación de esa doctrina hasta el 19 de abril de 2009 y recién a partir de entonces se considere la consagrada en el plenario dictado en los autos "Samudio" señalada en la sentencia. Solicitaron también que se fije como tope máximo en concepto de intereses, tanto moratorios como punitorios el 24% anual.

### **II. Comentarios sobre el fallo**

a) En primer lugar destaca el fallo dictado por la sala I de la Cámara Civil, que en materia de propiedad horizontal los únicos intereses admisibles son los punitorios y no los compensatorios, dado que en este régimen no existe criterio de lucro ni de crédito y financiación, con lo cual no hay idea de contraprestación o de retribución por el uso del dinero.

Comparto lo resuelto y sólo efectuaré un breve comentario. Existen distintas especies de intereses, y según la función económica que desempeñan, se clasifican en moratorios y compensatorios.

Los intereses compensatorios, que también es dable denominar retributivos, constituyen la contraprestación del uso de un capital ajeno. Los moratorios son los que se pagan en concepto del perjuicio sufrido por el acreedor por el retardo incurrido por el deudor en el cumplimiento de sus obligaciones. Cuando están pactados se denominan punitorios. (1)

La propiedad horizontal supone diversas cargas que pesan sobre todos los propietarios. El pago de los gastos de administración, de los de conservación y mantenimiento del edificio, de las innovaciones y mejoras, del seguro, etc. En principio, y salvo convención en contrario, estos gastos pesan sobre todos los propietarios en proporción al valor de sus pisos o departamentos (artículo 8 de la ley 13.512) (Adla, VIII-254).

Por expensas de administración se entienden todos aquellos gastos que demanda la administración normal del edificio, señalando a título de ejemplo, la retribución del administrador, sueldo del encargado, gastos que genera la provisión de servicios centrales (gas, energía, calefacción, iluminación de espacios comunes, mantenimiento de ascensores, etc.). Deben agregarse las expensas de reparación y conservación. (2)

Ello evidencia, tal como lo sostiene el tribunal, que la idea de intereses compensatorios resulta totalmente extraña al régimen de la propiedad horizontal, careciendo de todo sustento lo expresado en sentido contrario. No se está frente a ninguno de los supuestos que aceptan el curso de estos intereses, de origen legal y no convencional (arts. 621, 466 —adelanto de fondos del tutor al pupilo—, 1950 —mandatario contra su mandante—, 2298 —el gestor contra el dueño del negocio gestionado—, 2030 —el fiador que paga la deuda del deudor principal— del Código Civil).

En conclusión: en el caso no son de aplicación los intereses compensatorios.

b) El otro tema a considerar, se vincula con la tasa de interés a aplicar. También en este caso es impecable la decisión adoptada, que deja en evidencia la existencia de un error conceptual. Los fallos plenarios son de aplicación obligatoria en la medida que se presenten los presupuestos que así lo determinen. Es inevitable, en primer término, indagar si existe acuerdo entre las partes en materia de interés. Si existe pacto no corresponde aplicar, por resultar extraños al caso, los fallos plenarios que resuelven sobre la tasa de interés, en supuestos, justamente, distintos al que interesa. Las decisiones de los fallo plenarios -cualquiera de los mencionados- están referidos a supuestos donde no hay pacto sobre intereses.

Los reglamentos de copropiedad y administración contemplan -expresado esto como generalización- el interés que deben pagar los copropietarios morosos y muchas veces son actualizados o modificados a través de decisiones adoptadas por las asambleas de copropietarios.

Por su fuente, los intereses pueden ser convencionales, legales o judiciales. Si existe un pacto al respecto, debe estarse a lo convenido, en tanto rige el principio de libertad contractual (art. 1197 del Código Civil), que debe ser amparada en la medida que no se afecte el orden público o se ofenda la moral y las buenas costumbres (art. 19 de la Constitución Nacional y arts. 21 y 953 del Código Civil). Sólo en caso de falta de acuerdo debe aplicarse la tasa del Banco Nación (en materia civil, por analogía, art. 565 del Código de Comercio y en definitiva —en su caso—, la doctrina de los fallos plenarios).

Si el interés convenido resulta excesivo (usurario), corresponde su morigeración. Al respecto debo señalar que se trata de una nulidad relativa, por lo que sólo afecta a la tasa y no al pacto sobre intereses.

Lo resuelto por la sala I de la Cámara Civil refleja cuanto queda expresado y fijó el interés en el 24% anual, lo que no merece observación alguna.

A modo de conclusión señalo que la fijación de tasas de interés más elevadas que las aplicadas en otros casos, reconoce como sustento la trascendencia que tiene el puntual cumplimiento del pago de las expensas, pues ello hace a la subsistencia y al normal funcionamiento de la vida consorcial y así lo ha resuelto reiteradamente la Cámara Civil. (3)

Especial para La Ley. Derechos reservados (Ley 11.723).

(1) Conf. entre otros, BORDA, "Obligaciones", Editorial Perrot, ed. 1971, t. I, p. 366, n° 485; LLAMBÍAS, "Obligaciones", Editorial Perrot, ed. 1970, t. II, p. 213; BUERES - HIGTHON, "Código Civil y normas complementarias (...)", Hammurabi, ed. 1998, t. II-A, p. 469.

(2) Conf., entre otros, BORDA, "Derechos Reales", Editorial Perrot, ed. 1975, t. I, p. 576, n° 717 y ss.

(3) Conf. entre otros sala A, R. 189586 "Consortio de Propietarios Avda. Las Heras 3357/59/61 c. Cavalli, Nicolás Roberto s/cobro de expensas" y sus citas.