

erogaciones que tienen por objeto la conservación de la cosa, tanto como los créditos por construcciones o mejoras y los impuestos y tasas que gravan directamente el inmueble. El copropietario no puede desligarse de su pago, ya que, de lo contrario, se desvirtuaría el espíritu comunal de la propiedad horizontal, en detrimento de las partes comunes, presupuesto inexcusable para quien es titular de una unidad y que hace a la subsistencia del régimen de horizontabilidad.

La paracticidad con la que ha sido resuelta esta controversia por el tribunal del a quo (se alude a "... simple maniobra para eludir el pago de las expensas..."), lejos de resultar simplista, es la que se recoge de la vida cotidiana –y por qué no, también, de nuestra actividad notarial, en donde se nos consulta permanentemente por ambos institutos-. Tal la circunstancia de pretender utilizar un instituto que el legislador ha creado con el fin de tutelar un determinado "bien jurídico social" (la vivienda en donde tiene su asiento la familia) para eludir obligaciones que gozan de ciertas garantías para perseguir su cobro y que, en definitiva, son un presupuesto de existencia del derecho de horizontabilidad: el pago de las expensas comunes, por la vía indirecta, también contribuye a sostener la conservación de la vivienda familiar.

VIII

INTERESES. Disminución de la tasa acordada por las partes. RECURSO DE NULIDAD

Doctrina: 1) Como la materia relativa a los intereses no es absolutamente disponible para las partes, la evaluación de los accesorios debe efectuarse desde la función morigeradora derivada de los arts. 21, 953, 1017, 1198 y concs. del Cód. Civil.

2) Tratándose de un mutuo pactado en dólares estadounidenses con posterioridad a la ley de convertibilidad (Adla, LI-B, 1752), resulta equitativo que el accesorio se calcule a la tasa anual del 24% por todo el concepto).

3) La admisibilidad del recurso de nulidad interpuesto conjuntamente con el de apelación se encuentra circunscripta a las impugnaciones referidas a los vicios que pudieran afectar la decisión.

Cámara Nacional Civil, Sala G.

Autos: "Gómez, Olga c/ Fernández, José M." (Publicado en La Ley de 8/2/96, fallo 94.010.)

2ª instancia.- Buenos Aires, octubre 3 de 1995.

Considerando: La admisibilidad del recurso de nulidad, interpuesto juntamente con el de apelación, se encuentra circunscripto a las impugnaciones dirigidas con relación a los vicios que pudiera afectar a la decisión.

No obstante, en el planteo se ha cuestionado la intimación de pago realizada en autos, por no haberse acompañado copia del escrito en el cual el juzgado requirió aclaraciones a la ejecutante acerca del monto del capital reclamado.

Sin perjuicio de la extemporaneidad del mismo, al no haber sido propuesto a la consideración del juez de grado, impide ello el pronunciamiento de la alzada (conf. Art. 277. Cód. Procesal); es claro también que la vía elegida no resulta apropiada y la decisión es congruente con el tema y los antecedentes del caso, sin que se advierta la existencia de vicios que la invaliden.

Por ello, la Sala declara la inadmisibilidad del recurso de nulidad.

II. De los imprecisos términos del memorial de fs. 80/81 se alcanza a vislumbrar cuál es el agravio concreto materia del recurso deducido.

Ya sea que el escrito aclaratorio al que se hizo referencia en el considerando anterior hubiera llegado o no al consentimiento de la quejosa, en nada modifica lo resuelto, al haber sido desestimada la defensa opuesta porque los pagos alegados y reconocidos por la ejecutante no fueron objeto del reclamo.

Una ligera lectura al escrito de iniciación de la demanda permite apreciar cuál es el capital reclamado. La única diferencia con la aclaración posterior está en el correspondiente a la tercera hipoteca, donde se dedujeron los pagos efectuados en concepto de intereses. Asimismo, en el manamieto de fs. 45 se consignó expresamente el monto total y surge también de la transcripción de la providencia que la ordenó.

Por lo tanto, la excepción ha sido bien rechazada y si el punto de agravio lo constituyen las costas que fueron impuestas a la recurrente –se reitera nuevamente la confusión referida–, también la decisión ha sido acertada en virtud del principio que informa el art. 558 del Cód. Procesal. En lo que respecta a los intereses morigerados de oficio en el pronunciamiento, en virtud de las facultades que el a quo le confiere la ley sustancial, no puede pretender el quejoso a pesar del beneficio que ello involucra, que cargue la contraria con las costas.

III. Relativo a los intereses fijados por el juez de grado en el 25% anual entre compensatorios y punitivos, ambas partes formulan sus reproches y pretenden la modificación de la decisión.

La Sala ya se ha expedido en supuestos análogos, en el sentido de que esta materia no es absolutamente disponible para las partes y por ello, la evaluación de los intereses se debe cumplir desde la función morigeradora derivada de los arts. 21, 953, 1071, 198 y concs., del Cód. Civil. En razón de las particularidades del caso, por tratarse de un mutuo pactado en dólares estadounidenses con posterioridad a la ley de convertibilidad y bajo ponderación del mercado financiero que no ofrece sustanciales variaciones desde que se contrajo la obligación (16/12/96, 24/6/94 y 2/12/94) resulta equitativo que el rédito se calcula a la tasa anual del 24% (conf. R. 157.305, 28/10/94; R. 149.730, 14/6/94; r. 149.413, 9/6/94; R. 149.304, 2/6/94; r. 165.529, 9/3/95; R. 166.462, 21/3/95; R. 168.673, 2/4/95, entre otros).

IV. Respecto de la autoconvocatoria propuesta por la ejecutada, ello es privativo de la Sala. Y en esta oportunidad no se advierten motivos para ejercer esa facultad, sin perjuicio de que el mismo canalice su solicitud por la vía y forma que la ley adjetiva le confiere a esos efectos.

Por esas consideraciones y disposiciones legales citadas, se resuelve: Confirmar la resolución de fs. 74 en lo que fue materia de recurso y modificar los intereses fijados, los que por todo concepto serán calculados a la tasa del 24% anual. Costas en ambas instancias a la ejecutada. Los honorarios serán regulados oportunamente. –Carlos A. Belucci- Roberto E. Greco.- Leopoldo L. V. Montes de Oca.