

Ejecucion Hipotecaria Cancelacion En Moneda Nacional

JURISPRUDENCIA

Ejecución hipotecaria. Cancelación en moneda nacional

Se

confirma la decisión que mandó llevar adelante la ejecución de la deuda originada en un mutuo hipotecario en la moneda peticionada por la accionante (dólares estadounidenses), teniendo en cuenta la previsión efectuada por las partes al respecto, en el contrato celebrado.

Buenos Aires, 10 de febrero de 2015.- VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen las presentes actuaciones para entender en el recurso de apelación deducido por la ejecutada a fs. 52, cuyos argumentos obran a fs. 54/56 y fueron respondidos a fs. 58/59.- II.- Cabe precisar que a los fines de la determinación de la tasa de interés compensatorio -en tanto importa el necesario resarcimiento al acreedor representativo del precio por el uso del capital mutuado- no resulta viable admitir las tasas exorbitantes, que contengan expectativas desmesuradas o desvinculadas de la modalidad de contratación y al respecto se advierte que si bien la usura no está descalificada en nuestro Código Civil en forma expresa, sí lo está por aplicación de los dispositivos que conciernen a la causa o al objeto del negocio jurídico (conf. Casiello, en "Código Civil...", Bueres, A.-Highton, E. T. II-A- pág. 472, Ed. Hammurabi).- Tales dispositivos -que no son otros que los emergentes de los arts. 21, 656, 953 y 1071 del Código Civil- brindan la facultad a los magistrados de morigerar los intereses pactados en cuanto violen la moral y las buenas costumbres por resultar excesivos (conf. Busso, E. en "Código Civil ...", T. IV, com. al art. 622 n 173, pág. 288).- Demás está decir que la facultad no se circunscribe sólo a los intereses retributivos o compensatorios sino que se extiende también a los estipulados en calidad de moratorios pactados, los que encuadran o bien en las previsiones de una cláusula penal moratoria o en el concepto de interés punitivo en tanto atienden a una doble finalidad. Por un lado, establecer de antemano a cuánto va a elevarse o cotizarse el perjuicio derivado del incumplimiento y por el otro, a operar a manera de compulsión directa a fin de instar el cumplimiento del deudor (conf. esta Sala "G", R. 620610 del 15/5/2013).- En tales términos, debe procurarse un adecuado equilibrio que tienda a resarcir al acreedor y a la vez evitar un crecimiento excesivo de la obligación, como también ser útil a los efectos de sancionar el incumplimiento incurrido por el deudor.- En ese marco, cabe tener primordialmente en cuenta la variación de las pautas económicas ocurridas desde que se desarticuló el régimen de convertibilidad, la alteración producida en el tipo de cambio, la fluctuación del dólar en relación con la moneda nacional, y las oscilaciones de los distintos índices de precios producidas en los últimos meses.- A la luz de esos factores, el Tribunal ha estimado razonable -en supuestos como el de autos- fijar, con criterio de prudencia, la tasa máxima del ocho por ciento (8%) anual por todo concepto, de modo análogo a aquella que se ha admitido jurisprudencialmente para aplicar sobre un capital reajustado a valores actuales, pues en tal caso una tasa mayor a la pura -que contenga un plus para atender a la desvalorización- implicaría computar nuevamente el mismo concepto (conf. CNCiv. esta Sala G en La Ley, T. 1994-A, págs. 95/96; T. 1997-F, págs. 781/783; R. 437.376 del 6-12-2005; R. 443.610 del 9-12-2005; R. 445.585 del 16-12-2005; R.473.569 del 5-2-2007; R. 479.123 del 27-4-2007; 487.814 del 7-8-2007; R. 537.315 del 31-8-2009; 539.392 del 25-9-2009; 576.929 del 29-4-2011; entre muchos otros).- Valorando las tasas pautadas por el mercado tanto en el ámbito nacional como internacional para inversiones como la ponderada -que ninguna relación tiene con el costo financiero total que las entidades financieras cobran a sus clientes para operaciones en pesos- y teniendo en consideración los parámetros a los que se aludiera en los párrafos precedentes, la rata fijada en la instancia de Grado debe ser mantenida, en tanto es menor que la máxima estimada razonable por esta sala y sólo existe recurso de la deudora en procura de su reducción. III.- Se queja también la apelante de que el juez de grado haya mandando llevar adelante la ejecución en la moneda peticionada por su contraria (dólares estadounidenses), aduciendo que es de imposible cumplimiento. Alega que la normativa en materia cambiaria le impide adquirir divisa y debe establecerse la conversión a moneda de curso legal conforme la cotización del Banco Central de la República Argentina tipo vendedor, La ejecutante sostiene -sustancialmente- que no se configura una situación de imprevisión o imposibilidad del pago, ya ante el escenario que actualmente impera en el mercado cambiario se previeron expresamente alternativas en el mutuo que da sustento a las actuaciones. No se encuentra controvertido que el 17 de abril de 2013 la ejecutada debía abonar la suma correspondiente al capital ni que, ante el incumplimiento, le asiste el derecho a la actora de ejecutar la deuda. Los únicos agravios esgrimidos que están relacionados con la imposibilidad de conseguir la divisa, no admiten en el presente contexto posibilidad de revisión. Ello así, en la medida en que la cláusula décima primera del contrato establece que "...Si por cualquier razón, no imputable a la parte deudora, esta obligación resultare de cumplimiento imposible, la parte acreedora podrá exigir el pago de su crédito en moneda corriente, tomando como base para la conversión y la actualización del gravamen hipotecario, cualquiera de los siguientes medios a su exclusiva opción, incluso para el supuesto de ejecución hipotecaria: a) la suma de pesos necesaria para adquirir en el mercado local y en tiempo y forma, los dólares billetes estadounidenses de acuerdo con la cotización del tipo vendedor

del Peso en el Mercado libre de la Ciudad de Nueva York, Zurich o Montevideo, - a su libre elección- publicada en el diario ?Ambito Financiero?, ?El Cronista Comercial? o ?La Nación? también a su libre elección; exigir la entrega de la cantidad de Bonos Externos de la República Argentina, en cualquiera de sus series, necesarios para que enajenados en la plaza de Nueva York, o si allí no cotizaren, en la de Zurich o Montevideo, de acuerdo con la cotización del cierre del día anterior al pago, que resultaren suficientes para adquirir la cantidad de dólares billetes estadounidenses necesarios para cumplir con su obligación, con más un treinta por ciento (30%) que se estima de resultar superior el costo de dicha adquisición, con más su introducción en legal forma a la República Argentina, que canjeados, o c) Exigir la cantidad de pesos necesarios para adquirir la cantidad de Bonos Externos de la Republica Argentina, que canjeados, o sea realizando la operación ?compra en paridad?, sean suficientes para obtener los dólares billetes estadounidenses adeudados...? (ver fs. 7 y vta. de la documental reservada).- El compromiso contractual referido, no fue mencionado por el interesado al plantear la cuestión y ello importa que partiera de una premisa fragmentada. En el mercado escenario, al haber previsto y consensuado las partes una alternativa contractual para cancelar la deuda en moneda nacional, que no ha sido cuestionada, es irrelevante en el caso todo lo relacionado a las normas dictadas por la AFIP y el BCRA, con posterioridad a la celebración del mutuo en relación a la regulación del Mercado Único de Cambios. Si se aprecia entonces que ningún reparo puntual opuso la deudora acerca de la viabilidad de la opción que asumió, que permita poner en tela de juicio la base misma de la normativa convencional, no existe razón alguna que justifique interferir en la fuerza obligatoria de los contratos en los que subyace una necesidad de la propia convivencia social, que -como regla- impide al órgano jurisdiccional revisar el contenido de la obligación libremente asumida por los contratantes, con el consiguiente perjuicio para la seguridad jurídica (artículo 1197 y cc del Código Civil). Bajo dicha premisa, la condición de morosa de la encausada es insoslayable y por ende sus agravios son inadmisibles. (conf. esta Sala ?G? en R. 618.608 del 15 de mayo de 2013 ?in re? ?Nicolini Enrique C/ Livingston, Jorge Alejandro S/ Ejecución hipotecaria?, entre otros). III.- Finalmente, corresponde evaluar el cuestionamiento realizado a la imposición de costas. Al respecto rige el art. 558 del Código Procesal de cuya letra no cabe apartarse por no darse, en el caso, ninguno de los supuestos allí establecidos y en tanto la condición de vencida de la ejecutada se sigue de la manda que ordena llevar adelante la ejecución.- Por lo expuesto SE RESUELVE: I.- Confirmar la resolución de fs. 50 en cuanto ha sido materia de agravios.- II.- Imponer las costas de alzada a la apelante vencida (conf. art. 68 CPCC).- III.- Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado o, en su caso, en los términos del art. 133 del Código Procesal (conf. ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN).- Oportunamente, cúmplase con la acordada 24/13 CSJN y devuélvase.- Carlos Alfredo Bellucci Beatriz Areán Carlos A. Carranza Casares

001630E