

## Ejecucion Hipotecaria Refinanciacion Excepcion De Pago Morigeracion De Intereses

### JURISPRUDENCIA

### Ejecución hipotecaria. Refinanciación. Excepción de pago.

Morigeración de intereses Se mantiene el rechazo de la pretensión de los ejecutados de reimputar la totalidad de los pagos mediante la excepción de pago documentado, por encontrarse la deuda consolidada por la convención relativa a la refinanciación.

Buenos Aires, 19 de mayo de 2015.- Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: 1. Se alzan los ejecutados contra la sentencia de fs.81/83 por cuanto la juez de grado desestimó la excepción de pago documentado que opusieron y mandó llevar la ejecución adelante. 2. Interesa recordar que las partes se hallan vinculadas por un contrato de mutuo con garantía real hipotecaria (vide instrumento de fs. 2/7 que obra reservado y que en este acto el Tribunal tiene a la vista) celebrado el día 25 de febrero de 2009. En dicho contrato convinieron que la suma prestada, y sus intereses compensatorios, serían devueltos por los emplazados en cuarenta y ocho cuotas mensuales, iguales y consecutivas, pactando además un interés punitivo. El día 13 de febrero de 2012 los contratantes suscribieron un convenio de refinanciación de la deuda fijando de común acuerdo el importe de la misma (US\$ ...), la que debía ser cancelada en treinta y seis cuotas iguales, mensuales y consecutivas (de ... US\$ cada una), a partir del mes de marzo de 2012. Ambas partes son contestes en afirmar que, respecto de dichas cuotas, los deudores sólo honraron siete. 3. De lo anteriormente expuesto surge de manera evidente que ambas partes en el convenio precedentemente aludido capitalizaron los intereses, y resulta claro además, que la presente ejecución ha sido promovida por el incumplimiento de ese acuerdo de refinanciación, con deducción de las siete cuotas saldadas. Por tanto la ?reimputación? de la totalidad de los pagos que pretendieron los deudores, mediante la excepción que opusieron (pago documentado), aspiración que reiteraron en sus agravios, resulta improcedente, puesto que encontrándose la deuda consolidada por la convención relativa a la refinanciación, los deudores no pueden prevalerse de los pagos anteriores a dicho pacto que ya fueron contemplados para el acuerdo. Por lo demás, se observa de las cuentas que los ejecutados realizan en su memorial que ellos consideran como fecha del incumplimiento jurídicamente relevante el día en que se les extendió recibo por la séptima cuota, empero no reparan en que ese pago fue realizado fuera de término, de donde la data correcta de la mora es la invocada por los ejecutantes en el escrito inaugural de la instancia. 4. En cuanto al reproche que postula la disminución de la tasa de interés, que la a quo redujo al 12% anual en todo concepto por aplicación del art. 656 del Código Civil, es dable precisar que nuestra ley sustantiva brinda la facultad a los magistrados de mesurar los intereses pactados en cuanto violen la moral y las buenas costumbres por resultar excesivos (arts. 21, 656, 953 y 1071). Demás está decir que la potestad no se circunscribe sólo a los intereses retributivos 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, como compulsión directa a fin de instar el cumplimiento del deudor (cfr. esta Sala, r. 620.610 del 15-5-13; r. n° 2928/2014/CA1 del 1-4-2015; entre otros). 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. A esos fines, debe quedar claro en el sub examine, que aunque se haya decidido (y consentido) la conversión en pesos de la deuda en moneda extranjera (para su cancelación) de acuerdo con una de las opciones contractualmente estipuladas (vide cláusula 6ª, fs.11), se asegura en definitiva a los acreedores un valor similar en pesos para obtener la misma cantidad de la divisa foránea (cfr. esta Sala, r.n°CIV 027296/2014/CA001, del 6-5-2015). A la luz de esos factores, el Tribunal ha estimado razonable -en supuestos similares al de autos- fijar, con criterio de prudencia, la tasa máxima del 8% anual por todo concepto (cfr. esta Sala, r. 473.569 del 5-2-2007; r. 539.392 del 25-9-2009; r. 576.929 del 29-4-2011; entre muchos otros). Valorando los parámetros anteriormente expuestos en los párrafos precedentes, se considera elevada la tasa fallada en la anterior instancia, por lo que se la reducirá al guarismo antes indicado. Por ello, SE RESUELVE: Modificar el pronunciamiento de fs. 81/83 en cuanto a la tasa de interés que allí se dispone, y en su mérito, fijar la máxima del 8% anual por todo concepto. Confirmarlo en todo lo demás que allí se decide y fue motivo de recurso. Con costas a los ejecutados por resultar sustancialmente vencidos (arts. 69 y 68, 2ª parte, de la ley adjetiva). Los honorarios de alzada se regularán oportunamente (art. 14 de la ley 21.839). Regístrese, notifíquese por Secretaría al domicilio electrónico denunciado o en su caso, en los términos del art. 133 del CPCC, conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase.-

Carlos A. Bellucci Beatriz Areán Carlos A. Carranza Casares