

Ejecucion Hipotecaria Tasa De Interes Anual Morigeracion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Ejecución hipotecaria. Tasa de interés anual. Morigeración En el marco de una ejecución hipotecaria, se modifica la resolución apelada en lo que concierne a la tasa de interés aplicable, la que se fija en el 10% anual por todo concepto.

Buenos Aires, de abril de 2017.- Y VISTOS: CONSIDERANDO: I. Vienen las presentes actuaciones al Tribunal a raíz del recurso de apelación interpuesto por los coejecutantes a f. 258. Dirigen la impugnación contra la resolución dictada a fs. 255/257. Allí se estableció la aplicación de una tasa de interés del 8% anual, por todo concepto, para el capital adeudado debiendo los acreedores practicar nueva liquidación. Además aprobó en cuanto ha lugar por derecho la liquidación de gastos, desestimando el planteo de los ejecutados. Por último distribuyó las costas de la incidencia entre las partes, en base al éxito proporcional obtenido por cada una de ellas. El memorial corre agregado a fs. 260/261vta. En dicha pieza de autos los apelantes expresan que el decisorio los agravia en cuanto desestimó el planteo formulado por la contraria, relativo a la capitalización de intereses. Además se quejan de la tasa de interés que determinó el a quo al morigerar la pactada en el mutuo y por la imposición proporcional de las costas a raíz de la incidencia resuelta. La pieza antes reseñada fue contestada a fs. 263/265. II. Habiéndose resumido el contenido y desarrollo de las actuaciones relativas al trámite del recurso, nos abocaremos al tratamiento de las cuestiones planteadas. Con relación al primer agravio, no alcanzamos a percibir con claridad los alcances del mismo. En efecto, a f. 248/250 se ha impugnado la liquidación practicada por el ejecutante. Se alegó para ello la existencia de lo que se califica como anatocismo. El pronunciamiento en crisis ha destacado que "la actora no capitalizó los intereses adeudados". Así rechazó la impugnación formulada. No obstante ello, el recurso de apelación es planteado por los coejecutantes. Es criterio reiterado que resulta un requisito indispensable de admisibilidad del recurso de apelación, la circunstancia de que la resolución correspondiente ocasione a quien lo interpone un agravio. Ese concepto refiere a la existencia de un perjuicio personal, concreto y cierto, que debe emanar del pronunciamiento que se recurre. En caso contrario, faltaría un requisito genérico de los actos procesales, cual es el interés, puesto que de carecer de uno legítimo - en la especie la modificación de la resolución dictada en la anterior instancia - el recurso resulta improcedente (Falcón, "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", T VIII, pág. 54, punto c, Ed. Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 2012). En este sentido, resulta equivocada la base a partir de la cual la parte recurrente funda el recurso, respecto del agravio en estudio. La decisión recurrida, expresamente desestimó el planteo efectuado por la contraria impugnante, determinando que no se configura el anatocismo que alegó como sustento de su objeción. Así en modo alguno se ve afectada la situación del ejecutante que es quien recurre el punto en cuestión. Es que la resolución que objeta ha ratificado la postura sostenida por el recurrente. No aparece entonces configurado en la especie el presupuesto subjetivo de admisión de la apelación. Esto es la existencia de un perjuicio concreto y actual, como se expresó más arriba. Por lo tanto el agravio no será exaudido. III. En lo que concierne al agravio por la tasa de interés determinada en el pronunciamiento, diremos que en estas actuaciones se ha dictado sentencia de remate a f. 34. Allí se mandó llevar adelante la ejecución hasta hacerse al acreedor íntegro pago del capital reclamado (U\$S 20.120), con más los intereses que correspondan y las costas del proceso. De tal forma, existiendo en autos una condena a pagar una suma líquida o fácilmente liquidable y habiéndose trabado el embargo sobre el bien inmueble hipotecado (ver fs. 42/43), el cómputo definitivo de las sumas adeudadas corresponde sea efectuado en la oportunidad que prevé el art. 591, C.P.C.C. Ahora bien de las constancias de autos surge que la subasta ordenada a fs. 119/120 ha fracasado por falta de postores, tal como lo ha informado el martillero a fs. 176/vta. Sin perjuicio de ello a fs. 208, 217, 223, 231, 236, 239, 242 y 267 se han acreditado sendos depósitos que alcanzan a la suma de U\$S 21.500.- Es así que si bien no se trata de la situación procesal oportuna para el tratamiento de la liquidación definitiva, habida cuenta la existencia de fondos que han sido dados en pago, corresponde el tratamiento de la cuestión. Ello a los fines de determinar las pautas que se deberán aplicar para calcular la suma que se adeuda. En especial en lo que concierne a la tasa de interés, aspecto que no fue determinado en oportunidad del dictado de la sentencia de remate de f. 34. IV. Toda vez que los intereses cuya morigeración se debe examinar se han devengado con anterioridad y posterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (Ley 26.994), corresponde que su tratamiento se efectúe bajo el prisma del sistema derogado -Código Civil- y del actualmente vigente (arts. 3 Código Civil y 7 CCCN). Sentado ello, los arts. 622, 953 del Código Civil y 771 del Código Civil y Comercial de la Nación-, faculta a los jueces a reducir los intereses que las partes hubieran convenido para el caso de incumplimiento de las prestaciones prometidas cuando exista exceso injustificado y desproporcionado, en relación con el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar en que se contrajo la obligación. La norma contempla un supuesto de nulidad parcial, puesto que las cláusulas donde se pactan intereses

compensatorios y punitorios no se invalidan totalmente, sólo se morigeran. Además tiene carácter relativo, ya que la invalidez se instituye en protección del deudor, que resultaría perjudicado si se dejara funcionar la mecánica con los alcances pactados en cláusulas de intereses exorbitantes o usurarios (CNCiv., esta Sala, R. 175.665 del 11/08/95; id. R. 456.394, del 13/06/06; íd. R. 203.899, del 23/09/96, CNCiv., Sala ?H?, exp. 138.655, del 7/4/94). Al criterio antes indicado se le debe adicionar el que sostiene lo esencialmente provisional de la solución en esa materia Es que a raíz de las fluctuantes condiciones de la economía del país, aquellas no permanecen estáticas sino que - con el transcurso del tiempo y por el influjo de distintos factores - pueden variar considerablemente. Todo ello provoca que -en cualquier momento- surja la obligación de revisar los criterios establecidos, para adaptarlos a nuevas realidades económicas (esta Sala R. 164.463 del 23.03.95; R. 178.819 del 13.10.95; R. 210.815 del 12.12.96; R. 257.539 del 03.11.98; R. 308.728 del 20.10.2000). Por ello no se enerva la posibilidad del tribunal de proceder a su eventual reducción para morigerar los alcances de ese tipo de cláusulas conforme lo autorizan los arts. 21, 953, 1071, 1198 y ccctes. del Código Civil (arts. 10, 12, 279, 958, 961 y 1004 del Código Civil y Comercial). Además, ha de tenerse en cuenta que la voluntad de las partes en la fijación de la tasa de interés pactada contractualmente, debe respetarse en tanto no se atente contra el orden público, la moral y las buenas costumbres, pudiendo los jueces, reducir la tasa convenida cuando medie abuso, aún sin petición de parte (CNCivil, Sala K, 4-9-01 ?Sojo Josefina y otro c/Aguilar Enrique y otros? DJ, 2002-1-268). En base a esas precisiones se considera que la resolución de esta delicada cuestión reclama una especial atención a las circunstancias particulares de cada caso. De tal modo el elenco de principios involucrados en la materia deberá ser prudentemente adecuado a las singularidades de cada situación. Ello a fin de que la sujeción a un criterio apriorístico no prescinda de la justicia del caso concreto. V. Aplicado ese concepto en autos, diremos que en el documento que se ejecuta se manifiesta que la moneda utilizada y que se debe devolver al acreedor consiste en dólares estadounidenses (ver f. 16, Cláusula 1º). Allí la deudora se compromete a pagar los intereses compensatorios del 1,5% mensual, monto que integra la cuota donde se devuelve el capital. A su vez se ha pactado el pago de intereses punitorios del 2% mensual sobre el monto adeudado por capital en caso de incumplimiento (ver f. 18, reñón 6). La suma de ambos rubros arroja un guarismo (42% anual) que se puede calificar de sideral, en orden a la moneda utilizada en el mutuo. Es evidente que las tasas de interés que originariamente establecieron las partes para el mutuo, en los términos más arriba indicados luce excesiva e inadecuada a la regla moral que inspira a la normativa de fondo más arriba citada. Eso mismo pareció entender la ahora recurrente, conforme lo pone de manifiesto a f. 246, tercer párrafo, al anticipar el uso de las facultades judiciales para morigerar esos valores. VI. Ahora bien, corresponde recordar que en supuestos que guardan cierta analogía con el caso de autos (R. 514.380, Dekinder SA c/ Albornoz Andrea Fabiana s/ ejecución hipotecaria?, del 9/9/08, entre otros), como principio, la Sala ha sostenido que resulta razonable en caso de deudas contraídas en dólares la aplicación de una tasa que por todo concepto no supere el 4 % anual. Y en otros supuestos, se ha confirmado la liquidación de intereses al 8% anual para deudas en dólares valorando los términos del mutuo, las condiciones de la economía y el comportamiento de la divisa norteamericana en el mercado libre de cambios (conf. R. 569.845, del 17 de diciembre de 2010), o bien cuando el ejecutado no objetó lo decidido por el a quo (conf. R 571.102, del 9/2/2011), porcentaje que, además, coincide con el criterio asumido por la Sala ?C? de esta Cámara en casos de similar tenor (conf. R. 492.168, del 25/10/2007; íd. R 565.651, del 16/11/2010, entre otros). En ese entendimiento, valorando el conjunto de circunstancias expuestas y especialmente las actuales condiciones de la economía, habrá de elevarse la tasa de interés establecida en fijándose en el 10% anual, entre compensatorios y punitorios. VII. Por último, se analizará el agravio relativo a la imposición proporcional de las costas. Al respecto la pauta general en esa materia está determinada por el art. 68, C.P.C.C. Esa normativa sienta lo que se conoce por el nombre de principio objetivo de la derrota. De tal forma se imponen las costas al vencido en la incidencia (art. 69, C.P.C.C). Ahora bien. El mismo artículo más citado reconoce la posibilidad de aplicar excepciones, siempre que estén debidamente fundadas. También se pueden dar variantes, tales como la que prevé el art. 71, C.P.C.C. relativas al vencimiento parcial y mutuo. En tal sentido la resolución recurrida sólo ha receptado el pedido de morigeración de la tasa de interés formulado por la contraria a f. 249vta., punto III. Así obtuvo el reconocimiento de esa petición en la resolución objetada. El ejecutante ha manifestado a f. 246 que el cálculo lo efectuó en base a lo estipulado en el mutuo. No obstante que la sentencia de remate nada determinó respecto de ese tema, la parte recurrente, no podía desconocer que las tasas pactadas eran exorbitantes. Reflejo de ello es lo que expresa en su memorial, donde cita la jurisprudencia que considera aplicable, que establece una tasa de interés sensiblemente inferior a la pactada. Por ello, al practicar la liquidación en la manera en que lo hizo, se expuso al rechazo de su cálculo, lo que efectivamente aconteció. Así al considerar razonables las proporciones establecidas para la imposición de costas, al resolver el a quo la incidencia en orden al resultado que arrojó la misma, se habrá de desestimar el recurso en ese aspecto VIII. Las costas de Alzada se impondrán en el orden causado atento a que la vía recursiva sólo prosperará parcialmente (art. 71, C.P.C.C.). Por los fundamentos expresados, el Tribunal RESUELVE: Modificar la resolución apelada en lo que concierne a la tasa de interés aplicable, la que se fija en el 10% anual por todo concepto. Confirmarla en lo demás que fuera materia de agravio. Con costas de Alzada por su

orden. Regístrese y publíquese (Ac. 23/134, CSJN). Oportunamente, devuélvase las actuaciones, encomendando al Juzgado de origen la notificación de la presente (art. 135, inc. 7, C.P.C.C.). Fecha de firma: 17/04/2017 Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA 016802E