

## Ejecucion Hipotecaria Intereses

### JURISPRUDENCIA

### Ejecución hipotecaria. Intereses

En el marco de una ejecución

hipotecaria se resuelve modificar la resolución apelada y disponer que la tasa de interés aplicable, de acuerdo con lo convenido por las partes, no podrá superar el ocho por ciento (8%) anual directo sin capitalizar por todo concepto. Buenos Aires, 27 de noviembre de 2018.- VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen estos autos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la resolución de fs. 1028/1029, en cuanto dispuso que los intereses derivados de la condena fijada en autos se liquiden a la tasa del 6% anual por todo concepto (conf. Memorial de fs. 1032/1035 contestado a fs. 1037/1039). El recurrente cuestionó que el contrato de mutuo base de autos fijó la tasa al 2% mensual, sólo respecto de los punitivos, y fue reducido por el magistrado de grado al 6% anual por todo concepto. Agregó que la tasa que debe fijarse debe reparar inexorablemente la grave mora de las obligaciones asumidas, hace varios años, como también, la inflación en dólares padecida. II.- Esta Sala sostuvo en reiterados casos análogos que, a la luz de lo establecido por los artículos 9, 12, 794, 279, 958 y 1004 CCyCN (21, 656, 953 y 1071 del Código Velezano), para 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 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 por nuestro ordenamiento civil en forma expresa, sí lo está por aplicación de los dispositivos que conciernen a la causa o al objeto del negocio jurídico. De esta forma, y como herramienta del juzgador en aras de velar por los principios mencionados en el párrafo anterior, el artículo 771 CCyCN faculta a los magistrados a morigerar los intereses pactados en cuanto violen la moral y las buenas costumbres por resultar excesivos. Ello, tanto para los intereses retributivos o compensatorios como para los moratorios o punitivos que se pudieran haber pactado para el caso de incumplimiento del deudor. A la luz de lo expuesto, forzoso resulta concluir que la facultad otorgada por el artículo mencionado en el párrafo impone un deber a los magistrados de velar por el cumplimiento de los dispositivos mencionados, por lo que ante su configuración, el judicante deberá adecuar la tasa de interés al caso de autos, las tasas pautadas por el mercado nacional e internacional y la realidad económica del país. III.- A la luz de esos factores, esta sala 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 aquélla 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 la desvalorización- implicaría computar nuevamente el mismo concepto (CNCiv. esta Sala in re ?Administraciones Compartidas SA c/ Guevara Hernán Mariano y otro s/ ejecución hipotecaria?, del 28/08/17; entre muchos otros). Por lo expuesto, por mayoría SE RESUELVE: 1.-) Modificar la resolución de fs. 1028/1029 y, en su mérito, disponer que la tasa de interés aplicable en la especie de acuerdo con lo convenido por las partes, no podrá superar el ocho por ciento (8%) anual directo sin capitalizar, por todo concepto. 2.-) Con costas dealzada a la demandada por resultar sustancialmente vencida (art. 69 CPCCN). Los honorarios se regularán en su oportunidad. 3.-) Regístrese, notifíquese por secretaría al domicilio electrónico de las partes (Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN); cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase. Por hallarse vacante la vocalía nro. 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (Res. 707/17 de esta Excma. Cámara). Carlos A. Bellucci María Isabel Benavente Carlos A. Carranza Casares Disidencia de la Dra. Benavente: Si bien acuerdo con la facultad judicial de revisión y -en su caso- morigeración de las tasas de interés excesivas, actualmente prevista de modo expreso en el art. 771 del Código Civil y Comercial de la Nación, puesto que como integrante de la Sala M de esta Cámara sostengo un criterio distinto con relación al porcentual máximo que corresponde aplicar respecto de obligaciones en dólares estadounidenses derivadas de un mutuo con garantía real de hipoteca, como la del caso (CNCiv., Sala M, Expte. n° 81866/2015, del 08/06/2016; íd., Expte. n° 104196/2001, del 14/09/2016; entre otros), me permito disentir con la solución estimada en la especie por mis queridos colegas que forman la mayoría. Tal mi parecer. María Isabel Benavente (en disidencia)

034894E