

Ejecucion Hipotecaria Tasa De Interes Base De La Subasta Morigeracion De Intereses

JURISPRUDENCIA

Ejecución hipotecaria. Tasa de interés. Base de la subasta.

Morigeración de intereses Se modifica la resolución apelada y se dispone que la tasa de interés aplicable en una ejecución hipotecaria cuya deuda fue pactada en dólares no podía superar el ocho por ciento (8%) anual por todo concepto. Ello es así porque dicha solución se estimó razonable, con criterio de prudencia, 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 la desvalorización- implicaría computar nuevamente el mismo concepto. Buenos Aires, 29 de marzo de 2019.-

VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Las presentes actuaciones fueron elevadas para tratar la apelación interpuesta por el ejecutante respecto de la tasa de interés establecida en la sentencia ejecutiva de fs. 248/252 (5% anual), cuyo conocimiento fue diferido por la sala a fs. 266 para una vez practicada la liquidación en cuanto a la conformación del capital adeudado (conf. memorial de fs. 258 que fue respondido a fs. 260/261). II.- Limitado el conocimiento de esta Alzada a la determinación de los réditos aplicables al caso, cabe ponderar en este estado que a fin de determinar la base para el subasta el acreedor presentó una liquidación de la deuda en dólares estadounidenses que, ante el silencio de la contraria, fue aprobada ¿en cuanto hubiere lugar por derecho? (fs. 382/383 y 386). 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- 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 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 (cfr. Casiello, Juan J. en ?Código Civil...?, Bueres, A.-Highton, E., T. 2-A, pág. 471 y ss.) Tales dispositivos, que no eran otros que los emergentes de los arts. 21, 656, 953 y 1071 del Código Civil (actualmente receptados en los arts. 12, 279, 794, 958 y 1004 del Código Civil y Comercial de la Nación, y de modo expreso en el art. 771), 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). Esta 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 del 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 (CNCiv., esta Sala ?G?, r. 620610, del 15/5/2013). Con el apuntado propósito, 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. Y en este marco, cabe tener primordialmente en cuenta la variación de las pautas económicas acaecida, la alteración producida en el tipo de cambio y la fluctuación del dólar en relación con la moneda nacional. A la luz de estos factores, la sala ha estimado razonable -en supuestos de una deuda en dólares estadounidenses- 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 la desvalorización- implicaría computar nuevamente el mismo concepto (CNCiv. esta sala r. 30037/2016, del 19/06/2017 y sus citas; Expte. n° 43518/2009, del 30/10/2018; entre otros). Valorando las tasas pautadas por el mercado tanto en el ámbito nacional como internacional para inversiones e este tipo -que ninguna relación guarda con el costo que las entidades financieras cobran a sus clientes para operaciones en pesos- y los parámetros a los que se alude en los párrafos precedentes, si bien esta Sala comparte el temperamento adoptado en la instancia de grado en cuanto a que corresponde morigerar los intereses convenidos en el título de la obligación (aun desde la postura del actor que los limitó al 18% anual), corresponde elevar la rata máxima fijada en la sentencia y establecer que su aplicación no podrá superar la tasa del ocho por ciento (8%) anual directo sin capitalizar, comprensiva de los intereses compensatorios y punitivos. Por lo expuesto, por mayoría SE RESUELVE: 1.-) Modificar la resolución de fs. 248/252 y, en su mérito, disponer que la tasa de interés aplicable en el caso no podrá superar el ocho por ciento (8%) anual, por todo concepto. 2.-) Las costas de alzada se imponen en el orden causado en virtud de la naturaleza de la cuestión y los diferentes criterios jurisprudenciales que existen al respecto. Regístrese, notifíquese por secretaría a las partes en sus domicilios electrónicos (Ley 26.685 y Acord. 31/11 y 38/13 CSJN), cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase. Integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (Res. 707/17 de esta Excma. Cámara).- Carlos A. Bellucci María Isabel Benavente (en

disidencia) 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 (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 Co rrelaciones Banco Francés SA c/Andrade, Néstor Daniel s/ejecutivo
- Cám. Nac. Com. - Sala C - 02/05/2017 037158E