

Ejecucion Hipotecaria Tasa De Interes Usura Razonabilidad

JURISPRUDENCIA

Ejecución hipotecaria. Tasa de interés. Usura. Razonabilidad

Se modifica la sentencia apelada y se fija en el 8% anual directo sin capitalizar -por todo concepto- la tasa de interés máxima a aplicar para el supuesto de ejecución de un mutuo hipotecario y la multa estipulada para el caso de incumplimiento, al juzgarse que la pactada en un 18% anual más una multa diaria de U\$S100 se convertía en manifiestamente excesiva de acuerdo con los parámetros de razonabilidad establecidos jurisprudencialmente. Es que a tales fines 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 y la fluctuación del dólar en relación con la moneda nacional. Buenos Aires, 02 de octubre de 2019.-

VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen los autos a conocimiento de la sala con motivo de la apelación interpuesta por el apoderado de la ejecutante contra la sentencia dictada a fs. 28/29, en tanto el juez de grado limitó los intereses convenidos en el mutuo hipotecario y la multa estipulada para el caso de incumplimiento, a la tasa del 6% anual por todo concepto (conf. memorial de fs. 32/36 sin respuesta). II.- Tal como lo señaló el anterior magistrado, a los fines de la determinación de la tasa del 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 desvincula-das 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 (conf. Casiello, en "Código Civil...", Bueres, A.-Highton, E. T. II-A- pág. 472, Ed. Hammurabi). Tales dispositivos contemplados en los arts. 21, 656, 953 y 1071 del Código Civil (actuales arts. 12; 794; 279; 958 y 1004 del Código Civil y Comercial, y ahora 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). Dicha 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). De modo que 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 imputable al deudor. Bajo tales condiciones queda claro, pese a lo afirmado en contrario por el recurrente, que la materia en debate constituye cuestión de orden público y no resulta posible validar situaciones al amparo de cláusulas de objeto ilícito, que pudieran comportar aprovechamiento del deudor o enriquecimiento indebido del acreedor (arg. arts. 771 y 794 CCyCN). En el caso se trata de una obligación en dólares estadounidenses, y la pretensión de aplicar intereses a la tasa del 18% anual, más una multa diaria de U\$S100 por el incumplimiento en el pago de la prestación dineraria, se advierte manifiestamente excesiva de acuerdo con los parámetros señalados, por lo que bien hizo el juez de grado en proceder a su revisión. III.- En cuanto al límite que se impone establecer de acuerdo con el marco propuesto, 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 y la fluctuación del dólar en relación con la moneda nacional. A la luz de esos factores, la sala ha estimado razonable -en supuestos como el de autos- fijar, con criterio de prudencia, la tasa máxima del 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 (conf. esta Sala, exptes. n° 43.518/09 del 30/10/2018; n° 15.507/17 del 14-3-2019; n° 113.380/09 del 29-3-2019, entre otros). Valorando las tasas pautadas por el mercado tanto en el ámbito nacional como internacional para inversiones como la del caso y teniendo en consideración los parámetros a los que se aludiera en los párrafos precedentes, el porcentual establecido como máximo en la instancia de grado debe ser elevado a la tasa del 8% anual directo sin capitalizar, comprensiva de los intereses compensatorios, punitivos y cláusula penal. Por lo expuesto, SE RESUELVE: Modificar el pronunciamiento de fs. 28/29 en cuanto a la tasa de interés máxima a aplicar en el caso, y establecer que no podrá superar el ocho por ciento (8%) anual directo sin capitalizar, por todo concepto. Las costas de alzada se imponen en el orden causado en virtud de la naturaleza de la cuestión y por no existir uniformidad jurisprudencial al respecto. Regístrese, notifíquese por secretaría a las partes en sus domicilios electrónicos (Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN), cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase.- Carlos A. Bellucci Gastón M.

Polo Olivera Carlos A. Carranza Casares 044071E