

HIPOTECA. Ejecución hipotecaria; excepción de falsedad; improcedencia; intervención del escribano; INTERESES

DOCTRINA:

- 1) *La excepción de falsedad de título debe fundarse exclusivamente en la falsificación o adulteración material del documento, en todo o en parte. Dicha defensa debe apreciarse en función de lo dispuesto en los arts. 993 y 995 del Cód. Civil, de modo tal que no es viable en la ejecución hipotecaria redargüir de falsa la escritura pública en que se basa la ejecución, pues para ello debe promoverse la correspondiente acción.*
- 2) *Como en los procesos de redargución de falsedad de escritura pública es parte esencial el escribano que la autorizó, dicho trámite no es susceptible de cumplimiento en el ámbito de la ejecución hipotecaria, pues el art. 395 del Cód. Procesal está referido exclusivamente a los procesos de conocimiento.*
- 3) *La enmienda introducida por el escribano interviniente, salvada de puño y letra del mismo, queda amparada por la presunción de autenticidad que emerge de los instrumentos públicos, cuyos efectos sólo pueden ser destruidos a través del procedimiento previsto en el art. 993 del Cód. Civil, imposible de sustanciarse en la ejecución hipotecaria.*
- 4) *No corresponde admitir cualquier tasa de interés por el solo hecho de que se encuentre estipulada por las partes. Las reglas contenidas en los arts. 21, 621 y 1197 del Cód. Civil encuentran su límite en la pauta rectora contenida en el art. 953 del Cód. Civil, que fulmina de nulidad las cláusulas de interés exorbitantes, y faculta al juzgador a morigerarlas aun de oficio.*

* Publicado en La Ley del 7/3/96, fallo 95.124.

2ª instancia.- Buenos Aires, junio 24 de 1996.

Considerando: Sostiene la apelante que en la sentencia de grado se ha efectuado una interpretación incorrecta y subjetiva de los alcances del poder otorgado por su parte a un tercero, para obtener un préstamo en dinero y gravar con hipoteca el inmueble de su propiedad. Sostiene que en modo alguno se ha concedido facultades a dicho apoderado para desafectar el inmueble como bien de familia y que, por ende, la inferencia realizada contradice los principios contenidos en el art. 49 de la ley 14394.

No obstante que esta defensa no encuadra dentro de ninguna de las excepciones admisibles en el art. 544 del ordenamiento procesal, su examen se impone en esta etapa a fin de aclarar lo concerniente a la ejecutabilidad de la hipoteca garantizadora del mutuo.

Al respecto, cuadra señalar que los fundamentos vertidos en el memorial lejos están de cumplir con la carga que impone al apelante el art. 265 del rito, pues no sólo no se han rebatido los aspectos más trascendentes del fallo, que determinaron el rechazo de la excepción, sino que las críticas se han limitado a la mera transcripción de precedentes jurisprudenciales, que ninguna relación guardan con la cuestión *sub examine*.

Para concluir en que ha sido acertada la interpretación efectuada por el juez de la anterior instancia en cuanto a que las facultades para gravar el inmueble con una hipoteca comprendía la de desafectarlo del régimen del bien de familia, basta con remitirse a las amplias atribuciones otorgadas en el poder que luce a fs. 50/51, las cuales deben ser interpretadas de consuno con la disposición contenida en el art. 1905 del Cód. Civil, según la cual es la naturaleza del negocio la que determina los poderes para conseguir el objeto del mandato. De allí que, si se habían otorgado facultades para gravar con hipoteca el inmueble a efectos de garantizar el pago del préstamo en dinero obtenido, forzosamente habrá de admitirse que bajo las instrucciones de “firmar las escrituras públicas y documentos privados que sean necesarios” y “aceptar restricciones al uso y al dominio” se halla implícita la de desafectar el inmueble del sistema que impide la ulterior ejecución del bien pues, de lo contrario, la eficacia del derecho real se vería enervada seriamente, haciendo desaparecer la garantía.

Por lo demás, la extensión del mandato debe analizarse a la luz de la pauta rectora establecida en el art. 1198 de la ley sustantiva y ella amerita que, en la especie, la interpretación restrictiva de las facultades del mandatario que se impone en diversas normas del Código Civil (v. gr. art. 1884), deba ceder cuando la intención de las partes surge evidente de los poderes y ella es corroborada por la actitud subsiguiente de aquéllas.

No puede soslayarse que con posterioridad al primer mutuo se han celebrado otros dos, de manera que acceder al planteo formulado por la quejosa implicaría sostener también que, en realidad, no se ha tenido la voluntad de otorgar ninguna garantía, no obstante el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la acreedora -entrega del dinero- llevando así la cuestión al terreno delictual, cuya invocación -aun encubierta- no puede tener cabida bajo ningún punto de vista.

Por último, el exceso en que hubiere incurrido el mandatario no puede ser válidamente invocado contra los terceros contratantes, en tanto no se hubiere demostrado

que éstos conocían los límites del poder (art. 1931, Código Civil), lo que no fue siquiera aducido ni tampoco puede inferirse, atento la naturaleza del negocio encomendado. Luego, los agravios habrán de ser rechazados.

Aun cuando una de las excepciones admisibles en el juicio ejecutivo es la falsedad del título que sirve de base a la ejecución (art. 544 inc. 4º, Cód. Procesal) y ésta debe fundarse exclusivamente en la falsificación o adulteración material del documento, en todo o en parte, dicha defensa debe apreciarse también en función de lo dispuesto en los arts. 993 y 995 Cód. Civil. Con arreglo a tales pautas, debe admitirse que no es viable en el juicio ejecutivo redargüir de falsa la escritura pública en que se basa la ejecución, pues para ello debe promoverse la correspondiente acción por el carril pertinente, pero nunca a través del limitado marco del juicio ejecutivo. De ahí es que en éste no puede discutirse la autenticidad de los hechos cumplidos por el escribano público en el ejercicio de sus derechos y obligaciones, por lo que no corresponde -en principio- admitir tales hechos, como fundamento de la excepción de falsedad (conf. Morello - Sosa - Berizonce, *Código Procesal en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación*, t. VI - B, p. 180 y sus numerosas citas; Fenochietto - Arazi, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, t. II, p. 762 y sus citas; Colombo, Carlos J., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, t. IV, p. 115).

Es que en los procesos tendientes a obtener la declaración de redargución de falsedad de la escritura pública -como ocurre en el caso-, es parte esencial el escribano que lo autorizó, trámite éste que no es susceptible de cumplimiento en el ámbito de la ejecución, toda vez que el art. 395 del rito está referido exclusivamente a los procesos de conocimiento.

En la especie, la ejecutada aduce que en la escribanía interviniente se ha interlineado la escritura original para agregarle el interlineado “desafectando del régimen de bien de familia”. Al tratarse de una atestación introducida por el propio escribano interviniente y encontrarse salvada la enmienda de puño y letra de él mismo, la cláusula ha quedado amparada por la presunción de autenticidad que emerge de los instrumentos públicos, cuyos efectos sólo pueden ser destruidos a través del procedimiento previsto en el art. 993 de Cód. Civil, imposible de sustanciarse, como se subrayó, a través de la vía elegida por el quejoso.

A su turno, se queja la actora porque los intereses se han reducido de oficio y fuera de la oportunidad prevista en el art. 591 del Cód. Procesal.

Es sabido que no corresponde admitir cualquier tasa de interés por el solo hecho de que se encuentre estipulada por las partes. Las reglas contenidas en los arts. 21, 621 y 1197 del Cód. Civil encuentran su límite en la pauta rectora contenida en el art. 953 del Cód. Civil, que fulmina de nulidad las cláusulas de interés exorbitantes, y faculta al juzgador a morigerarlas, aun de oficio, reduciéndolas a límites razonables (conf. CNCiv., esta Sala, R. 190.267, del 12/6/96; Sala I, exptes. 85.377 del 8/6/93; 86.305 del 4/11/93; CNCiv., Sala C, del 25/9/84, R. 5713; ídem, Sala L, del 5/12/91, R. 044169).

Por otra parte, no puede soslayarse que los intereses punitivos son los intereses moratorios expresamente previstos en el contrato y representan una modalidad de la cláusula penal moratoria, en tanto que los compensatorios o lucrativos traducen el

precio de uso del capital y resultan ajenos a toda idea de responsabilidad, a diferencia del interés moratorio que se fija como una sanción por el incumplimiento de una obligación (conf. Busso, Eduardo, *Código Civil Argentino*, t. IV, p. 272, com. art. 621; CNCiv., esta Sala, del 3/10/94, LA LEY, 1995-D-823 -J. Agrup. caso 10.468-, ídem, íd. R. 147.758, del 29/5/94).

Ahora bien, en los tres mutuos que dieron origen a la hipoteca, las partes convinieron que la suma recibida en dólares, además de los intereses compensatorios pactados, incluidos en las cuotas, devengaban, en caso de mora, un interés punitivo del 3% mensual, lo que totaliza -sólo por este concepto- un 36% anual, pauta ésta que ha sido considerada excesiva en anteriores pronunciamientos de esta Sala y reducida a límites equitativos.

Sin embargo, el interés del 22% -entre punitivos y moratorio- fijado en el pronunciamiento apelado, resulta, a criterio del tribunal, reducido, debiendo ser elevado al 24% anual, por ambos conceptos, por considerar razonable tal proceder en consonancia con el tope promedio admitido actualmente en el mercado financiero, con respecto a las deudas pactadas en dólares estadounidenses, como sucede en el caso (conf. R. 140.721, del 11/2/94, sus fundamentos y citas; R. 144.755, del 15/3/94; R. 147.758, del 9/5/94; R. 153.743, del 30/8/94; R. 171.463, del 29/5/95, entre muchos).

Con estos alcances, corresponde admitir las quejas del ejecutante, modificando en este punto el decisorio de fs. 108/110.

Por ello, se resuelve: Modificar la sentencia de fs. 108/110, fijándose la tasa de interés entre punitivos y compensatorios a la tasa del 24% anual, y confirmarla en todo lo demás que decide. Con costas a la demandada (art. 558, Cód. Procesal).

Devuélvase, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse junto

SUBASTA JUDICIAL. Impuestos adeudados por el anterior propietario

Es improcedente que los impuestos adeudados hasta la toma de la posesión del inmueble subastado judicialmente deban ser afrontados por el comprador, aun cuando en los edictos de remate se hubiera hecho mención a la existencia de deuda por aquéllos. Así, éstos deben ser soportados por el anterior propietario.

Cámara Nacional Civil, Sala C.

Autos: "F., M. c. E., M. y Cía. S.R.L."*

* Publicado en *La Ley*, del 13/02/97, fallo 39.204.