

INTERESES: EJECUCIÓN HIPOTECARIA: MUTUO EN DÓLARES; REDUCCIÓN DE LA TASA DE INTERÉS; TASA DEL 24% ANUAL*

DOCTRINA:

- 1) *Tratándose de una deuda pactada en dólares estadounidenses, es procedente la disminución de la tasa de interés en consonancia con el tope promedio admitido actualmente en el mercado financiero que, para los créditos en dólares, oscila entre el 15 y el 18% anual y, para los préstamos personales en igual moneda, entre el 20 y 24% anual.*
- 2) *La disminución de los intereses punitivos y compensatorios al 24% anual en los mutuos hipotecarios se aproxima a la realidad del mercado financiero. Lo con-*

trario, a más de avasallar la conformidad de partes, en una materia plenamente disponible, implicaría superar la barrera de la retribución por el uso del capital ajeno y la compensación del deterioro provocado por el retardo en su devolución, ocasionando un indebido perjuicio al deudor, con el consiguiente enriquecimiento del acreedor. M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala A, octubre 4 de 1999. Autos: “Álvarez Barrionuevo, María Elena Emilia c. Núñez, Mario Segundo s/ ejecución hipotecaria”.

Buenos Aires, octubre 4 de 1999. – *Autos y Vistos; y Considerando*: I. El memorial de fs. 80/1 no reúne los recaudos exigidos por el art. 265 del Cód. Procesal para constituir una crítica razonada y concreta de los puntos del fallo de

* Publicado en *El Derecho* del 15/2/2000, fallo 49.851.

fs. 61 que causan gravamen al apelante, en razón de lo cual se declarará desierto el respectivo recurso, con arreglo a lo dispuesto por el art. 266 del citado ordenamiento.

En efecto, insiste en esta Alzada el emplazado en la pretendida falsedad del instrumento base de la acción, siendo que, en rigor de verdad, su defensa real se funda en que no ha sido parte de la cesión del crédito hipotecario que se ejecuta, ni fue oportunamente notificado de dicha transferencia.

Lo cierto es que las dos reglas en que la sentenciante sustentó su fallo no fueron adecuadamente rebatidas. La primera de ellas, que desaconseja hacer lugar a la excepción de falsedad cuando, como en el caso, no se invoca un defecto material del documento. La segunda, en cuanto veda toda posibilidad de ventilar la redargución de falsedad del título en el marco del proceso ejecutivo.

En tales términos, dada la manifiesta inadmisibilidad de la excepción, resultaba de igual modo inviable la apertura a prueba del incidente (conf. CNCiv., esta Sala, r. N° 228.046, del 1/9/97 y citas).

II. Respecto de la revisión de la tasa de interés exigible, la actora se queja por considerarla demasiado reducida.

Ahora bien, tratándose de una deuda pactada en dólares estadounidenses, es procedente la disminución de la tasa de interés, en consonancia con el tope promedio admitido actualmente en el mercado financiero.

En efecto, la tasa activa –bancaria– oscila en plaza entre el 15 al 18% anual –para los créditos hipotecarios en dólares– y el 20 al 24% anual –para los préstamos personales en igual moneda– (v. ejemplar del diario *Cronista Comercial* del 4/10/99).

Sin embargo, entendemos que la disminución de la sumatoria de ambas rentas –compensatorios y punitivos– al 24% anual se aproxima aún más, según se ha visto, a la realidad del mercado financiero. Lo contrario, a más de avasallar la conformidad de partes, en una materia plenamente disponible, implicaría superar la barrera de la retribución por el uso del capital ajeno y la compensación del deterioro provocado por el retardo en su devolución, ocasionando un indebido perjuicio al deudor, con el consiguiente enriquecimiento del acreedor (v. CNCiv., esta Sala, r. N° 267.198, del 30/3/99, con cita de Llambías, y arts. 1197, 621, 953 y concs., Cód. Civil).

Dentro de este marco, se han pronunciado otras salas del Tribunal frente a hipótesis similares, fijando el tope del 24% (Sala D, r. N° 127.127, del 20/4/93; Sala E, r. N° 66.549, del 11/9/90), 18% (Sala G, r. N° 129.592, del 27/4/93), 22% (Sala C, r. N° 126.267, del 4/5/93), 30% (íd. íd. r. N° 86.469, del 6/8/91, íd. íd., N° 95.452, del 3/9/91), entre otros precedentes.

Corresponde, en síntesis, receptar, con el alcance indicado, la queja elevada a consideración del Tribunal.

En atención a los fundamentos vertidos precedentemente, se resuelve: I. Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 71 y firme lo decidido a fs. 61, en lo principal que decide, con costas (conf. art. 68, 1er. párrafo, art. 69, 1er. párrafo, Cód. Procesal). II. Modificar dicho

pronunciamiento sólo en cuanto a la tasa máxima de interés exigible, en concepto de punitorios y compensatorios, limitándola al 24% anual. Las costas devengadas por este capítulo de la impugnación se distribuyen en el orden causado, atento que las respectivas pretensiones de las partes y la posición sustentada por el Tribunal *a quo* son encuadrables en los topes máximos y mínimos reconocidos por las diversas salas de este Tribunal (conf. arts. 68, 2do. párrafo, 69, 1er. párrafo, Cód. Procesal). Devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo, en forma conjunta. – *Jorge Escuti Pizarro*. – *Ana María Luaces*. – *Hugo Molteni*.