

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.