

## HIPOTECA. EJECUCIÓN. SUBASTA EXTRAJUDICIAL PREVISTA EN LA LEY 24441. INTERESES. TASA\*

### HECHOS:

*Se promovió la ejecución extrajudicial de un mutuo con garantía hipotecaria en los términos del art. 45 de la Ley de Financiamiento para la Vivienda y la Construcción 24441, limitándose el ejecutado a consignar una parte significativa de la deuda reclamada y solicitar que se practique la liquidación de la deuda. Rechazado el planteo en primera instancia y concedido el recurso de apelación, la Cámara revocó el pronunciamiento de grado y dictó sentencia mandando llevar adelante la ejecución.*

### DOCTRINA:

*1. Es requisito ineludible para la ejecución extrajudicial prevista en la ley 24441 –financiamiento*

*de la vivienda y la construcción– el dictado de una resolución judicial con los recaudos de la sentencia de trance y remate que mande llevarla adelante, aun cuando el citado régimen legal no lo establezca expresamente, pues la restricción en cuanto al número de defensas que puede oponer el ejecutado –art. 46, régimen citado– no importa alterar los presupuestos de dicho juicio.*

*2) La intimación de pago prevista para la ejecución hipotecaria por vía extrajudicial –art. 53, ley 24441, financiamiento para la vivienda y la construcción– no supe el dictado de la resolución judicial que mande llevarla adelante, con los recaudos de la sentencia de trance y remate, ya que sólo es posible cuantificar la deuda*

---

\*Publicado en *La Ley* del 20/04/2001.

*ejecutada a partir de la mencionada resolución.*

- 3) *La facultad judicial de morigerar los intereses pactados –en el caso, por el mutuo con garantía hipotecaria cuya ejecución extrajudicial se promueve–, puede ejercerse aun de oficio cuando la tasa establecida resulta abusiva y contraria a las buenas costumbres.*

- 4) *Los intereses por la ejecución de un mutuo celebrado en moneda extranjera y con garantía hipotecaria, no pueden superar la tasa del dieciocho por ciento anual entre punitorios y compensatorios.*

Cámara Nacional Civil, Sala D, octubre 5 de 2000. Autos: “Saragusti, Diana I. c/ Bonifacio, Ricardo M.”