Esquel, 30 de septiembre de 2026.-

------VISTO:----------

------Los recursos de apelación interpuestos por los demandados <PER_1> y <PER_2> contra las Sentencias Interlocutorias N° 462/2026 y 489/2026 y contra los honorarios regulados al abogado <PER_3> en el Sentencia Interlocutoria N° 462/2026 (ID 2469202), concedidos el 13/08/2026.----------

------CONSIDERANDO:----------

------I.- En la **Sentencia N° 462/2026 del 11/06/2026:**----------

------El Juez de grado resolvió: mandar a llevar adelante la ejecución contra <PER_1> y <PER_2> , hasta tanto hagan íntegro pago a los actores <PER_4>; <PER_8> <PER_4> <PER_7> <PER_4> y <PER_4> , de USD500.000, con más sus intereses pactados a partir de la fecha de mora: 15 de febrero de 2026.----------

------Impuso las costas a los demandados. Regulo los honorarios del abogado <PER_3> , en $ 59.043.000, con más el I V A que correspondiere.----------

------En la **Sentencia N° 489/2026 del 23/06/2026:**----------

------El Juez suplió la omisión incurrida en la Sentencia Interlocutoria N° 462/26, pues había omitido la inclusión de multa e intereses punitorios pactados en la cláusula cuarta del contrato hipotecario, y la aplicación de las disposiciones del art. 41 del CPCC.----------

------Agregó a los USD500.000 los intereses pactados convencionalmente como multa del 1.5% mensual e intereses punitorios pactados del 10% anual, a partir de la fecha de mora: 15 de febrero de 2026.----------

------II.- A la apelación contra las S.I. N° 462/2026 y 489/2026:----------

------a).- Se alzaron los demandados. Entienden que, se decidió sobre puntos ajenos al ámbito natural de este

Documento anonimizado por AymurAI

proceso: la incorporación, por vía de aclaratoria dictada *inaudita parte*, de la acumulación de dos cláusulas penales convencionales, sin examen alguno de su validez. Les causa un gravamen irreparable porque de quedar firme, en la etapa de liquidación, clausura toda revisión de los accesorios.----------

------Citaron los siguientes agravios: 1).- La multa moratoria del 1,5% mensual (18% anual) más interés punitorio del 10% anual: 28% anual directo, en dólares estadounidenses, sin tope temporal ni cuantitativo, desde el 15/02/2026, sobre un crédito doblemente asegurado -hipoteca en primer grado sobre los inmuebles vendidos y embargo preventivo trabado sobre otro inmueble de los deudores en Trevelin. Omitió considerar que ejecución produce una desproporción para los deudores, a quienes se pretende aplicar un doble interés moratorio y les impone abonarlo en un solo pago.-------

------2).- El parámetro legal. El art. 771 del CCyC. manda reducir los intereses cuando la tasa fijada excede, "*sin justificación y desproporcionadamente, el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación*". El interés compensatorio de 6% anual en dólares, es la tasa que hace más de 45 años aplican los tribunales de toda la Republica sin solución de continuidad (CSJN, 16-8-72, "Estado Nacional c/ Rodríguez de Moldes"; Fallos 283:235), al momento de establecer una tasa justa. En nuestra provincia, el costo punitorio en dólares, está oficialmente documentado: la tasa activa del Banco del Chubut S.A. para deudas en esa moneda es del 0,89% mensual (10,68% anual), invariable desde el 06/10/2004, conforme el reporte del sistema SICAL del Poder Judicial del Chubut que se acompaña a título ilustrativo -información oficial y pública, de la que el propio

nonimizado por AymurAI

Superior Tribunal se sirvió de oficio en el precedente que se cita infra- Es la tasa con que el propio sistema de liquidaciones del Poder Judicial calcula los accesorios de las deudas judiciales en dólares: conforme la planilla que igualmente se acompaña, un capital en dólares devengó por esa tasa 9,97% en 2024 (once meses), 10,83% en todo el año 2025 y 17,65% entre el 01/01/2025 y el 18/08/2026.----------

------3).- La desproporción. La tasa convalidada equivale a 2,62 veces el costo medio del dinero en dólares así documentado, y a 4,67 veces la tasa pura del 6% anual que la jurisprudencia considera razonable para obligaciones en moneda dura (véase el criterio del juez de ejecución transcripto en el fallo de la Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia registrado bajo el N° 572/2024, del 04/11/2024, que calificó de exorbitante -por quebrar los arts. 10 y 958 del CCyC.- una tasa anual en dólares que excedía el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares).----------

------4).- El precedente del Superior Tribunal de Justicia. En un caso análogo -ejecución hipotecaria por saldo de precio de una compraventa pactada en dólares- el Superior Tribunal casó la sentencia de la Cámara y morigeró la tasa convencional del 3,2% mensual (38,4% anual), reduciéndola precisamente a la tasa activa del Banco del Chubut para operaciones en dólares (0,89% mensual), sobre fundamentos íntegramente trasladables al presente: (i) la autonomía de la voluntad en materia de intereses cede ante la licitud y moralidad del acto (art. 953 del Código Civil; hoy arts. 279, 958 y 1004 del CCyC.); (ii) la garantía hipotecaria reduce el riesgo del crédito y debe computarse al juzgar la desproporción; (iii) los tribunales tienen facultades para corregir los accesorios, y prescindir de su ejercicio afecta el

Documento anonimizado por AymurAI

derecho de propiedad y la debida administración de justicia (STJ Chubut, Sala Civil, S.I. N° 28/SRE/2017, del 18/04/2017, in re " <PER_9> . c/ M. SRL s/ Ejecución Hipotecaria", Expte. N° 23.579T-2015). Si una tasa del 38,4% anual en dólares mereció allí la reducción al parámetro bancario local, el 28% anual aquí convalidado -construido, además, mediante la acumulación de dos penas- no puede correr suerte distinta.----------

------5).- Doble sanción por un mismo retardo. La "multa" del 1,5% mensual es una cláusula penal moratoria (arts. 790 y ss. CCyC.); el "punitorio" del 10% anual es un interés punitorio que "se rige por las normas que regulan la cláusula penal" (art. 769). Ambos accesorios sancionan idéntico incumplimiento -el retardo en el pago del saldo de precio- y su acumulación importa doble pena por el mismo hecho, incompatible con el art. 793.------

------6).- Las renuncias pactadas no obstan. Las renuncias anticipadas contenidas en el título referidas a la morigeración, a la invocación del abuso del derecho o de la lesión son inoponibles: las facultades de los arts. 771 y 794 del CCyC. son de orden público facultad-deber judicial, ejercitable aun de oficio- y la renuncia anticipada y general a normas imperativas es inválida (arts. 12, 13, 279 y 1004 CCyC.). Lejos de sanear el exceso, la pretensión de blindarlo contractualmente lo confirma.----------

------Mantener la ganancia exorbitante que produciría la aplicación de las sentencias apeladas, consagraría un enriquecimiento sin causa del ejecutante a expensas del patrimonio de los ejecutados (arts. 1794 y 1795 CCyC.) y un potencial abuso del derecho, ante la posibilidad que se discutirá en juicio ordinario posterior, por haber viciado la voluntad de los deudores o el acto jurídico mismo en que se dio esta compraventa, aprovechándose de

nonimizado por AymurAI

su desconocimiento del derecho argentino y de la lengua española, al no haberse formalizado el acto en los términos del art. 302 CCyC.----------

------Los intereses pagados en exceso se imputan al capital y son repetibles (art. 771 in fine), convalidarlos hoy solo acrecienta los futuros conflictos entre las partes. Hicieron una demostración aritmética de la liquidación ilustrativa.----------

------Plantearon la reserva del caso federal. Pidieron se revoquen las sentencias en cuanto incorporaron la multa del 1,5% mensual y los intereses punitorios del 10% anual, se morigere los accesorios a un único interés moratorio equivalente al 6% anual, en subsidio se aplique la tasa activa del Banco del Chubut S.A. para operaciones en dólares estadounidenses (0,89% mensual), sin acumulación de penas, con costas a la contraria. (ID 2483386).----------

------b).- Se corrió traslado a los actores y contestaron. Manifestaron que, la multa contractual del 1,5% mensual y los intereses punitorios del 10% anual fueron reclamados en el objeto de la demanda y se invoco expresamente la validez conforme el art. 769 del CCCN.-

------No es una pena, sino el efecto natural y pactado que dispone la caducidad automática de todos los plazos acordados ante la falta de pago de cualquier cuota, en los términos del art. 886 y 887 del CCCN.----------

------Los deudores incurren en error al querer aplicar el art. 771 del CCCN.- La demostración aritmética hace una comparación de las tasas, pero no prueba que la diferencia entre las tasas se obtuvo en aprovechamiento a las necesidades del deudor.----------

------Los deudores no invocaron una imposibilidad sobrevenida sino que tomaron la decisión consciente de retener el pago. Nunca invocaron dificultad económica ni

Documento anonimizado por AymurAI

ofrecieron pagar el capital adeudado, no dicen que la tasa pactada les resulte de cumplimiento imposible para su patrimonio, sólo sostienen que no quieren pagarla porque la consideran injusta.----------

------La desproporción la provocaron los deudores al incumplir durante meses la obligación, que ocasionó el daño real y verificable a los actores.----------

------<PER> y <PER_2> conservan la posesión de cuatro inmuebles sin pagar el saldo comprometido.----------

------El precedente del Superior Tribunal de Justicia que citaron es un hecho inverso al de autos, porque la deudora cooperó para liberarse de la deuda. En éste caso, los demandados no depositaron suma alguna, no ofrecieron pago parcial ni total, no invocaron imposibilidad económica de pago, no acreditaron abuso y conservan la posesión de los inmuebles.----------

------No existe enriquecimiento sin causa, el crédito que se ejecuta surge de la Escritura N° X cuyos términos fueron pactados por los demandados.----------

Pidieron se rechace la apelación y se confirme las sentencias.----------

------**c).-** Ingresando al estudio de la cuestión apelada, surge que el objeto de la demanda es la ejecución hipotecaria contra los demandados por USD500.000 en concepto de saldo adeudado, más la multa contractual del 1,5% mensual, calculada sobre USD600.000, y los intereses punitorios del 10% anual sobre el capital adeudado, ambos desde el 15/02/2026 hasta su efectivo pago, conforme la Escritura Pública N° X. del 14/11/2024.----------

------Se celebró la compraventa por el total de U$D750.000. Los compradores, hoy demandados, pagaron U$D150.000 y los U$D600.000 se obligaron en 6 cuotas

Anonimizado por AymurAI

iguales, semestrales y consecutivas de U$D100.000 cada una, con vencimiento la primer cuota el 15/08/2025. Quedando pendiente de pago U$D500.000.----------

------En la escritura acordaron que el precio se abonará en dólares estadounidenses conforme el art. 766 del CCyCN.----------

------En la cláusula CUARTA en la escritura dice que, en el supuesto que la parte deudora no abone la cuota en tiempo, forma y moneda pactada, la acreedora tendrá derecho a percibir una multa mensual del 1,5% sobre el monto de la operación calculado desde la fecha del efectivo pago; El vencimiento producirá automáticamente la mora de los deudores y la mora devengará un interés punitorio del 10% anual sobre el total del capital.---

------De ese modo se aplicaron los accesorios, convenidos en la compraventa.----------

------Mal pueden ahora los demandados alegar abuso de derecho, vicio en la voluntad, aprovechamiento del desconocimiento del derecho argentino y violación al art. 302 CCyCN.----------

------La escritura pública es un título ejecutivo que permite el cobro rápido, y en su caso los deudores compradores podrán discutir su validez en un juicio ordinario.----------

------No advertimos abuso del derecho ni enriquecimiento sin casusa, porque la compraventa se celebró por escritura pública. Las facultades del Juez de morigerar los intereses y la multa, se da en los casos que surja una desproporción teniendo en cuenta el valor de la prestación y demás circunstancias del caso, que configure un abusivo aprovechamiento de las situaciones de los deudores. (art. 794 CCyCN.).

Cuestión que no aparece invocada por los deudores.-----

------El art. 958 habla de la libertad de contratación

Documento anonimizado por AymurAI

de las partes, que son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y buenas costumbres. La Escritura N° X. fue suscripta dentro de esos límites por ello, los compradores no pueden alegar abuso o enriquecimiento sin causa, cuando ellos dejaron de pagar y aun así conservan la posesión de los inmuebles.----------

------En consecuencia, corresponde confirmar las resoluciones N° 462/2026 y 489/2026 en cuanto fuero objeto de apelación.----------

------Tenemos en cuenta que los compradores demandados podrán iniciar un juicio ordinario para impugnar, revisar y solicitar la reducción (*morigeración*) o declaración de nulidad de los intereses y multas pactados en la escritura pública. (art. 558 CPCC.).----------

------III.- <u>A la apelación de los honorarios del punto II) de la SI. N° 462/2026:</u>----------

------Los demandados consideran que hay una desproporción con la escala legal porque la regulación consume una sola etapa del proceso; Las pautas del art. 5 no tienen correlato con la causa; El cómputo improcedente del doble carácter porque el letrado actuó sólo como patrocinante. Pidieron que los honorarios se adecuen a la escala del art. 39 de la Ley XIII N° 4 a la etapa y labor cumplida.----------

------Contestó el letrado y rechazó el agravio. Hizo un extenso desarrollo de sus razones para que se rechace la apelación y confirme los honorarios regulados a su favor, a los que nos remitimos. (ID 2493539 punto IV.).-------

-----El Juez reguló al abogado <PER_3> $59.043.000 más el IVA, ponderando las normas 5, 6, 6 bis, 7, 8, 18 y 39 de la ley de honorarios.----------

------Teniendo en cuenta el monto del proceso (USD

Anonimizado por AymurAI

700.000), las pautas generales del 11% al 20% y las etapas procesales (1er etapa) en que se divide el juicio ejecutivo, si efectuamos el cálculo matemático y convertimos en pesos argentinos, surge que el monto regulado se ajusta a los mínimos legales fijados por la ley. Sin aplicar el art. 8 del doble carácter.----------

------Es de considerar, que el monto del proceso es alto, es el punto de partida para regular los honorarios en porcentaje a calcular sobre el valor de los inmuebles objeto de la demanda.----------

------La ley de aranceles señala que si el proceso es susceptible de apreciación pecuniaria, éste estará comprendido por el capital e intereses y demás accesorios.----------

------En virtud de los expuesto, corresponde confirmar los honorarios regulados al letrado <PER_3> en el punto II) de la Sentencia N° 462/2026.----------

------IV.- Costas de Alzada a los apelantes perdidosos, atento como quedo resuelta la apelación y por no encontrar mérito para apartarnos del principio objetivo de la derrota (art. 69 CPCC.).- Regular los honorarios de los letrados por su actuación en la Alzada, al abogado <PER_3> $746.355,69 (9 jus) y al abogado <PER_11> en $663.427,28 (8 jus), en ambos casos más el IVA pertinente.----------

------Por ello, la Excma. Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial N° V con asiento en la ciudad de Esquel, Provincia del Chubut;----------

----------R E S U E L V E:----------

-----1°) CONFIRMAR Sentencias Interlocutorias N° 462/2026 y 489/2026, en cuanto fueron materia de apelación, de conformidad a las consideraciones vertidas precedentemente.----------

------2°) CONFIRMAR los honorarios regulados al letrado

Documento anonimizado por AymurAI

<PER_3> en el punto II) de la Sentencia N° 462/2026.----

------3°) TENER presente la reserva del caso federal planteado en el apartado VIII.- ID 2483386.----------

------4°) COSTAS de Alzada a los apelantes perdidosos (art. 69 CPCC.). **REGULAR** los honorarios de los letrados por su actuación en la Alzada, al abogado <PER_3> $746.355,69 (9 jus) y al abogado <PER_11> en $663.427,28 (8 jus), en ambos casos más el IVA pertinente.---------

------5°) REGÍSTRESE, notifíquese.----------

------La presente resolución es dictada por dos jueces de Cámara por haberse alcanzado la mayoría.----------

GÜNTHER E. FLASS **JORGE L. FRÜCHTENICHT**

REGISTRADA BAJO EL N° 263 CANO DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS DEL AÑO 2026.- CONSTE.-

Mariana A. Rodríguez Saá

Secretaria

nonimizado por AymurAI