



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

NEUQUEN, 23 de diciembre de 2019

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**AROCENA NESTOR FABIAN Y OTRO C/ SUC. DE ANDREOLI ENRIQUETA S/ CONSIGNACIÓN**", (JNQC16 EXP N° 401472/2009), venidos en apelación a esta **Sala III** integrada por los Dres. Marcelo Juan **MEDORI** y Fernando Marcelo **GHISINI** con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Audelina **TORREZ** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el **Dr. Medori** dijo:

I.- Los actores a fs. 762/765 fundan el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia definitiva de fecha 16.03.2018 (fs. 735/742); piden se revoque y se haga lugar a la acción de consignación escrituración, rechazando la reconvenición con costas.

Cuestionan que se les impute o pretenda exigir que expliquen de qué manera el 58,50% aludido repercutía o se transfería a las cuotas que simplemente pesificándolas y sin ningún otro reajuste (v.gr. \$4.00 = u\$s 4.000), abonaron aquellos desde principio de 2002 y hasta mediados de 2004; o los fundamentos por los que se habría concretado el acuerdo en defecto de la ecuación propuesta por el art. 11 de la Ley 25561, y el art. 8 del Decreto n° 214/(2002 (\$1 a u\$s1 más CER); o que deban hacer mención alguna al valor de la cosa o de la prestación en aquel momento; o no exponen cuál era el monto de la deuda al que se arriba a la fecha en la que dicen se concretó el acuerdo (mediados de 2004), aplicando las pautas de la normas de emergencia económica (\$1 = u\$s1 más CER); ni tampoco denuncian cuál era el valor venal del inmueble adquirido en aquel momento; que las convenciones privadas que no afectan el orden público ni se encuentren viciadas, son de libre voluntad de las partes y por lo tanto

entendieron que no resultaba necesario explicar las cuentas o cálculos realizados para arribar al acuerdo, como lo hicieron; así como que el precio de la operación original fue libremente pactado, también lo fue el reajuste acordado; que como alegara el art. 11 de la Ley 25561, sustituido por el art. 3° de la Ley 25821, ha establecido dos alternativas excluyentes, y que aplicada una de ellas queda sin efecto al restante; que el incremento del precio no se puede explicar porque la propuesta vino desde la demandada, lo que pareció justo, teniendo en cuenta la situación económica de las partes y del país; que es probable que se haya considerado que las deudas bancarias se pesificaron U\$S1 = \$1,40; que en aquella época el mercado generó alternativas para reencauzar los contratos; en definitiva se agravia que se haya considerado como una circunstancia negativa a la demanda que su parte no explica el porcentaje de incremento propuesto por el Cr. Martin y aceptado, como justo reajuste de las prestaciones; también que no se tenga por debidamente acreditado que aquel, aceptado durante 7 años, sin que existiera ningún reclamo, fue convenido por la libre voluntad de las partes, apartándose de la teoría de los actos propios; critica que se reste importancia a las testimoniales de Reybet y Ochoa que son contundentes y se condicen con las conductas de las partes durante 7 años, pagando y recibido respectivamente más de 80 cuotas sin ningún reclamo o reserva, fundamentalmente las del primero que se refirió al reajuste de la operación y la modificación de la tasa de interés llevada al 1,585, reconoció los recibos de pago; y que para descalificarlas se diga que no agregó la planilla ni explicó las pautas o el contenido del acuerdo reajustado, porque pudo realizar las preguntas necesarias en uso de las facultades ordenatorias que le confiere el Código; que se haya desacreditado al testigo Ochoa, señalándolo como Contador, cuando no tiene relación de

parentesco, sosteniendo que no habría explicado el incremento, cuando ello fue acordado en la esfera de la libre voluntad de la partes, asesorando a los actores a mediados de 2004 respecto a que el incremento de algo más del 50% era razonable; que la crisis económica de 2001 y la confusión e inseguridad jurídica citadas, en el caso lejos de jugar en contra del acuerdo acreditado, convalidan la libre voluntad de la partes para pactar su reajuste; cuestiona los cálculos realizados por la sentenciante por no corresponder a la normativa aplicable respecto a la conversión a pesos de las obligaciones en dólares estadounidenses al 06.01.2002; critica que se haya rechazado la consignación cuando quedó acreditado a través de los testimonios brindados coincidentes con la conducta de las partes, abonando y percibiendo respectivamente las cuotas sin reservas ni reclamos de ninguna naturaleza - actos propios- que acordaron libremente reajustar las prestaciones a la tasa de $1 = 1,585$ y que, aplicando el mismo incremento, del 58,50% al saldo de la operación, que surge del contrato original, en el que se especifica que a octubre de 2009 (cuota 108), el saldo del capital era de \$98.140,25, que por 58,50% arroja \$155.552,29, más \$1.361,08 que corresponde al interés de la cuota 108, de \$858,73, también incrementado por la misma tasa (58,50%) da como resultado la suma de \$156.913,37; pide se tenga por consignado el saldo de precio, haga lugar al pago por consignación y condena a la demandada al otorgamiento de la escritura traslativa de la propiedad con costas; en concordancia con lo expuesto, se agravia que se haya analizado y decidido la reconvención, cuando debió ser rechazada; cuestiona que se sostenga que a la fecha de corte 30.10.2009 existiera una deuda de \$248.376,45, que se señala, cuando era el importe consignado.

Sustanciados los agravios (fs. 767 -03.10.2018), responden los demandados a fs. 771/772; piden se rechace la

apelación con costas; invocan que la jueza de primera instancia resuelve acertadamente el punto respecto a la no existencia de un acuerdo de partes, sin que pueda arribarse a otra conclusión, de conformidad con la prueba rendida y normativa en vigor; que se debe recordar que debió pagarse el precio de la venta del inmueble en dólares estadounidenses, y en cuotas; que la pericia llevada a cabo por el contador es contundente respecto a la cantidad de dólares que faltaban pagar, ni la que establecía la normativa de emergencia, a la conversión de 1,40 mas CER, que es mayor a lo abonado; que el Contador Martín no era apoderado de la Sra. Andreoli, y por lo tanto carecía de facultades para obligarla a recibir otro precio que no sea el pactado.

II.- Los demandados fundan a fs. 768/770 el recurso interpuesto contra la misma sentencia, solicitando se revoque en todo lo que es materia de agravios, con costas.

Cuestionan lo resuelto en punto a la imposición en costas, denunciando el apartamiento de la regla general prevista en el art. 68 del CPCyC, eximiendo a la contraria de pagar más del 50% de las mismas sin meritar ni aportar razones que lo justifique, cuando, fue rechazada la demanda por escrituración y consignación, y se hizo lugar a la reconvencción de su parte, atento a que el precio correspondiente a la compra es mayor al que se pretendía pagar.

En segundo lugar, critican que se haya omitido regular honorarios por la demanda de escrituración, violando expresamente el derecho de propiedad de los abogados y aplicar sin mas el art. 34 que a su vez remite al 24 de la ley 1594.

Finalmente, el monto por el que prospera la reconvencción que determina la sentenciante, cuando debió fallar que lo debido es la diferencia entre lo pagado y lo previsto en el contrato, es decir la suma de U\$S657.163, tal

como su parte solicitara, en los términos de la normativa de emergencia; que se omita la previsión contractual por la que en la cláusula tercera del contrato se establecía una financiación con incremento del 10,5% anual; que la comparación entre el precio de contado y lo que la contraria pretendía pagar lo fue a los fines argumentativos, pero ello no desvirtúa el objeto de la pretensión; un ajuste al valor de lo contratado; que existen dos pruebas incontrovertibles que lo abonan: por un lado la valuación efectuada por la perito tasadora, sobre el precio del bien en \$650.000 y la pericia contable en la que se concluye que el importe de pesos pagado por la actora es de 770.616 convertidos a dólares al tipo vendedor a la fecha de cada pago asciende a \$335.145, mientras que el valor acordado en el boleto de compraventa en dólares es de U\$S657.153; que las partes pretendieron: la contraria cancelar el precio del contrato acompañado y sobre cuya autenticidad y vigencia no hay disputas; su parte el reajuste en el precio llevándolo al valor de lo pactado en dólares ya que ese precio coincidía con el valor real y actual, como se demostró, ya que de lo contrario la contraparte obtendría una ventaja patrimonial sin justificación.

Sustanciados los agravios, responden los actores a fs. 777/778; piden se rechace la apelación con costas; respecto a los dos primeros, sostienen que la cuestión encuentra resolución en el art. 71 del CPCyC, por el que el juez tiene la facultad de compensar las costas en caso de que el resultado fuere favorable a ambos, o si existieren vencimientos mutuos; que si bien se rechazó el pago cancelatorio de su parte, al retirar la demandada el dinero consignado lo aceptó, aun como pago parcial, surtiendo efecto; que la pretensión de escrituración fue subsidiaria que se reconocerá la cancelación del precio, y no le quita tal derecho a obtenerla una vez resulta la consignación o abonado

el importe determinado en la sentencia; respecto al monto establecido, la crítica no resulta procedente, importando un reconocimiento que su pretensión no fue totalmente acogida comprobándose notoria la diferencia entre el resultado obtenido.

Acerca del monto por el que prospera la reconvención, sostiene que la jueza no se apartó de lo solicitado por la parte, en la que propugna que el valor a pagar se fije en U\$S400.000; que no se puede considerar la tasación del bien porque la propia demandada reconviniendo sostuvo que no era esa su pretensión, sino el valor pactado.

II.- Que en lo que es materia de agravio de las partes respecto al rechazo de la consignación y escrituración reclamada por los actores, y la admisión parcial de la reconvención por reajuste y determinación del saldo del precio pactado en el boleto de compra venta que celebraran, la sentenciante consideró que la prueba producida no creó convicción en el sentido de que haya existido el acuerdo por el cual la suma depositada judicialmente en octubre de 2009 importara la cancelación de la deuda contraída, mientras que a los fines de la condena a los primeros determinó el monto impago en \$248.376,45 luego de convertir la diferencia entre el valor del negocio (U\$S400.000), y las cuotas canceladas (U\$S335.149,75) de U\$S 64.850,25, a la cotización del dólar tipo de vendedor a dicha fecha (\$3.83), con la adición de los intereses hasta el efectivo pago y la deducción del pago transferido de U\$S27.000, que habrá de convertirse al dólar oficial al 03.03.2016.

Respecto de las costas de ambas acciones, se impusieron en el orden causado, disponiendo que se determinen los honorarios de los letrados y peritos sobre la base de la liquidación a practicarse conforme el saldo determinado más intereses y menos la suma transferida.

A.- Abordando en conjunto los cuestionamientos que las partes dirigen a la forma en cómo se dirimen sus pretensiones, estimo oportuno reseñar que no se encuentra controvertido que con fecha 27 de febrero de 2001 celebraron un boleto de compra venta -agregado a fs. 146/154 que incluye el cronograma de pagos rubricado- por el que la Vendedora Sra. Andreoli -aquí demandada reconviniente cuya persona en este proceso es continuada por sus sucesores- vendió a los actores el inmueble individualizado como Lote 3-4^a de la Mz. 37 sito en esta ciudad de Neuquén (cláusula primera), pactando el precio de U\$S400.000, abonando en dicho acto U\$S16.000, y el saldo en cuotas que ya habían sido abonadas entre los meses de noviembre de 2000 a Febrero de 2001 por U\$S4.000 cada una, y el resto "abonado en Dólares Estadounidenses conforme al cronograma de pago mencionado" en forma mensual y consecutiva, la última en el mes de agosto de 2011, estableciendo que cada cuota de capital se le adicionarán intereses (Cláusula segunda), acordándose sobre los accesorios que: "A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el saldo de precio devengará un interés compensatorio que se calculará sobre los saldos de capital adeudados a tasa fija, vencida y será liquidable y pagadero por periodos mensuales consecutivos e ininterrumpidos, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital. La tasa aplicable para el cálculo del interés será la tasa fija del DIEZ COMA CINCO POR CIENTO (10,5%), tasa nominal anual (T.N.A.). El interés calculado conforme se establece en esta cláusula, lo es excluido el impuesto al valor agregado (I.V.A.), o cualquier otro impuesto vigente o futuro que -en el caso de corresponder- será a cargo de LA PARTE DEUDORA y se calculará con cada pago de interés. El cálculo de intereses se hará sobre la base de 360 días al año.-" (Cláusula Tercera); en relación a la forma de pago se previó que debían "efectuarse -sin necesidad de aviso previo o

requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio de la PARTE ACREEDORA ... dentro la misma plaza y dentro del horario de atención al público. De convenirse a opción de la acreedora, que se efectuarán los pagos mediante depósito bancario, en la moneda pactada en billete, o transferencia, se efectuarán en/a la cuenta que indique LA PARTE ACREEDORA, la que actualmente es: Caja de Ahorros del Banco de la Provincia del Neuquén, Casa Matriz, número 16963/4..." (Cláusula Cuarta), agregando que "El pago en la moneda pactada se considera esencial para éste contrato y si no se hiciera así, será considerado incumplimiento de los compradores y se aplicará lo previsto en la cláusula DECIMA.- Todos los pagos estipulados en el presente contrato deberá efectuarse en DOLARES ESTADOUNIDENSES de libre disponibilidad -y no en otra moneda- y la PARTA DEUDORA reconoce en forma expresa, firme, irrevocable e incondicional que la totalidad de las obligaciones de pago a su cargo emanadas del presente contrato se mantendrán vigentes y exigibles hasta tanto LA PARTE ACREEDORA hubiera recibido la exacta cantidad de dólares estadounidense que correspondiere ser abonada, bajo el contrato que por el presente se instrumenta. ..." y para el caso de abonarse en moneda argentina se pactó que "no tendrá efecto cancelatorio hasta tanto al misma no pueda ser convertida a dólares estadounidense y será mantenida por la acreedora hasta esa oportunidad como prenda en garantía del préstamo en dólares estadounidenses, intereses y accesorios ..." (Cláusula Quinta).

Tampoco controvierten que el contrato fue alcanzado por las normas de emergencias dictas con posterioridad al 6 de enero de 2002: Leyes 25.561, 25.713, 25.796, 25.798, 25.820, 25.908, 26.062, 26.084, 26.103, 26.167 y por los decretos 214/2002, 320/2002, 410/2002, 762/2002, 2415/2002, 1284/2003, 352/2004, 1342/2004, 52/2006 y 666/2006,

y en punto a ello, los accionados plantearon reconvencción por el "reajuste del valor a abonar como precio final por el inmueble" (fs. 242), y que no se correspondía con la justa composición de los derechos e intereses de las partes la formula postulada en el novedoso régimen legal (fs. 242), denunciando que el valor del bien superaba el pactado en moneda extranjera (U\$S400.000 vs. U\$S650.000).

Y a su respecto, el perito tasador determina en \$7.600.000 el valor venal o de mercado del bien (fs. 453), y ante el pedido de explicaciones e impugnación por no haberse considerado la incorporación de mejoras posteriores a la venta, aclara que el inmueble sin mejoras tendría un valor de \$4.200.000 (fs. 467), y responde que no se aportaron datos objetivos para determinar el estado del bien a la fecha de generarse el conflicto, y que "Desde luego las propiedades han sufrido incremento, es mas no hay época en que no hayan variado su valor aunque sea mínimamente, inclusive a veces, aunque en raras ocasiones, han bajado su valor de acuerdo al movimiento inmobiliario de ese momento..." (fs. 475 y vta.).

Luego, fueron admitidos los pagos efectuados anteriores y posteriores a la celebración del contrato, tal como son detallados en la planilla practicada por el perito contador bajo el título "Pagos realizados por la actora en \$ y en USD" (fs. 387/390) hasta el 10 de septiembre de 2009, que suman un total de \$770.616, así como el cómputo por el que aplicando las normas de emergencia U\$S 1 = \$1 más CER, para las cuota 16° en adelante, se obtiene el importe de \$1.145.266, habiéndose dejado constancia del retiro de la suma de \$156.913 por parte de los demandados con destino a la cancelación del precio.

B.- Procede entonces atender la primera de las críticas de los actores respecto a la renegociación del contrato que denuncian habrían celebrado con el hijo de la

vendedora -que en la causa pasó a ocupar su lugar junto a otros herederos- por el que a partir de julio de 2004 las mensualidades de \$4.000 pasarían a ser de \$6340, y los vencimientos anuales de \$12.000 a \$19.020, al computarse un aumento del 58,5%, incluso que alcanzaba a las devengadas desde febrero de 2002, pretendiendo que de tal ajuste acordado resulta el efecto cancelatorio de los pagos realizados en cada cuota, y en base al que, se efectuó la consignación y se exigió la escritura del bien.

En punto a ello se comparte con el análisis de la prueba y conclusión de la jueza de primera instancia, respecto a la inexistencia de prueba respecto a semejante pacto que requería la manifestación expresa y común de las partes para otorgarle los efectos jurídicos pretendidos, ni que se hubieran otorgado recibos cancelatorios en relación a los pagos posteriores como ejecución de dicha convención; porque en definitiva, a tal fin, al menos se debía recurrir a la misma modalidad utilizada para la creación de las obligaciones anteriores y que se pretendían novar o extinguir.

De todas formas, no se invocó regla ni norma que al silencio denunciado le otorgue el efecto como renuncia o novación del derecho previo que detentaban los demandados; menos aún que ello pueda acreditarse a través de las declaraciones testimoniales del agente de corretaje y el asesor legal de los actores, claramente ajenos a toda tratativa, cuando por otra parte sus dichos no permiten alcanzar precisión alguna sobre la evolución o ejecución del contrato, ni principio de ejecución de la renegociación, ni aportan la instrumentación de lo que constituiría el nuevo plan de pagos, y fundamentalmente, por no expresar alguna coincidencia sobre los aspectos conflictivos que surgieron por haber sido alcanzado el contrato por las citadas reglas de

emergencia, tratándose de normas reconocidas como de orden público.

En definitiva, el primer agravio de los actores en punto a que la procedencia del importe consignado es el resultado de la renegociación, habrá de ser rechazado.

Finalmente, por tratarse de una remisión a los mismos argumentos, se habrá de rechazar el agravio planteado respecto a la procedencia de la reconvención (art. 265 CPCyC).

C.- Pasando al análisis del tercero de los agravios de los demandados reconvinentes por el que cuestionan el saldo del precio determinado en la sentencia de grado luego de plantear el reajuste y la necesidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones, además de la insuficiencia de seguir lo regulado en las leyes de emergencia donde se establece el cálculo en base a U\$S1 = \$1 más CER, advierto que la parte ha acreditado de manera suficiente el detrimento patrimonial que le genera la solución dada, y en tal sentido el perito tasador informa que el inmueble sin mejoras tiene un valor de mercado de \$4.200.000 (fs. 467), y en el caso el saldo determinado de \$248.376,45 (U\$S64.850,25 x \$3,83), representa el 5% de aquel, mientras que su equivalente de U\$S64.850,25 importa el 16% del monto del contrato (de U\$S400.000); ello además de no haberse incluido la incidencia de los intereses por el prologando plazo de financiación del precio, que importaría tolerar que semejante beneficio tuviera un costo cero para los compradores.

D.- Luego, para evitar recurrir a soluciones que puedan importar desequilibrios patrimoniales para las partes, particularmente la evolución que tuvo el contrato, cuando tampoco se ha postulado su resolución, estimo ajustado atender el mismo desarrollo y procedimiento de cálculo que para un supuesto equivalente -contrato de compra venta celebrado antes del 06 de enero de 2002 cuyo precio se pactó abonar en cuotas

mensuales en dólares estadounidenses-, esta Sala III adoptó en la causa **"SALAS PONCE HERMOSINA LUISA C/ LOPEZ ROBERTO VICTOR Y SUCESORES DE PLUCHINO ORQUIDEA MARGARITA S/CONSIGNACION"** (Expte. N° 289477/2002-Sent. 19.05.2016), en análisis cuyas consideraciones resultan aplicables al presente, donde se siguió lo prescripto por las normas de emergencia que alcanzaron al contrato de compra venta bajo estudio celebrado con anterioridad al 06.01.2002 y con prestaciones pendientes y pactadas en dólares estadounidenses, conforme las pautas que sobre ellas ha sentado el Máximo Tribunal Federal, entre otros, en el fallo del 18 de diciembre de 2007 "Longobardi, Irene Gwendoline y otros c. Instituto de Educación Integral San Patricio S.R.L. (Publicado en: DJ09/01/2008, 57 - LA LEY 15/02/2008, 15/02/2008, 7 - LA LEY 25/02/2008, 9, Cita Online: AR/JUR/8090/2007) y reproducido en "Naccarato, Silvia Beatriz c/ Bessone, Díaz Florentino Ernesto Celestino y Otros s/ Resolución de contrato" (N. 85. XLIX - 12/11/2013. - El Dial Express del 03/01/2014), no habiéndose invocado situación que exceptúe el caso de la aplicación del CER.

Precisamente, por presentarse como antecedentes equivalentes:

VII.- Que el marco fáctico exhibe que las partes se vincularon a través de un contrato de compra venta por un inmueble identificado como unidad funcional ubicada en la manzana tres, fracción Y, parte norte de la Chacra 77 de la ciudad de Neuquén, cuyo precio se pactó en la suma de Dólares Estadounidenses 14.400, con un pago inicial de U\$S500, y el saldo pagadero en 65 cuotas mensuales iguales y consecutivas con vencimiento la primera el 10.03.1999, las primeras 5 de U\$S 380 y las restantes de U\$S308, conteniendo en su cálculo un interés del 18% nominal anual, y como cláusula penal una tasa punitivo del 0.10% diario en el supuesto de cancelación fuera de término (fs. 4/6).

También resulta que la actora abonó las cuotas con parcial regularidad, cancelando la correspondiente al mes de Julio de 2001 en el mes de octubre del mismo año (fs. 460) ...".

Por lo expuesto, en los presente habré de reeditar el análisis, razonamiento y conclusión alcanzada en la causa antecedente citada, partiendo de la finalidad que tiene la actividad jurisdiccional, en casos que adquieren relevancia patrimonial para personas particulares que pactan el pago del precio de bienes inmuebles en plazos prolongados y se recurre a la condición de hacerlo en una moneda distinta a la de curso legal, tal como lo ha postulado nuestro Tribunal Címero al resolver en materia de normas de emergencia, recurriendo a un equilibrio que las compatibilice el respecto a la vigencia del contrato y pretensión patrimonial de las partes, evitando incurrir en incongruencia:

"VI.- (...) B.- Así, intentando salvaguardar el trámite de más de 14 años, se atenderá a los postulados de las partes y con fines saneatorios de la actividad jurisdiccional, la de la Alzada consistirá en integrar las pautas a seguir para la procedencia de la consignación o su desestimación, conforme las normas que regularon la emergencia a partir del 06.01.2002, así como el criterio adoptado por nuestro máximo Tribunal Federal en idénticos supuestos a partir del principio del esfuerzo compartido.

Y ello, sin afectar el principio de congruencia, desde que la accionada en modo alguno pretendió resolver el contrato sino que a los fines de la consignación y percepción del pago adecuado, lo sea siguiendo las normas vigentes. Por ello, el remedio que brinda el recurso de apelación a través del cual se busca subsanar errores "in iudicando", esto es, un error de juicio manifestado en una resolución formalmente

válida, procede en el caso para propiciar la modificación de la sentencia impugnada.... "

E.- En el sentido expuesto y conforme la prueba colectada, surge la primera conclusión respecto a que el conflicto se vincula a la ejecución del contrato - concretamente la cancelación del precio y forma de pago- ante la interpretación y aplicación de las normas que fueron dictada con carácter de orden público en la emergencia disponiendo la pesificación de las deudas entre particulares, y cuya vigencia y constitucionalidad, advierto que las partes no han controvertido, a los fines de alcanzar el saldo pendiente, y en su caso, a los fines de integrar la diferencia a la causa que no fue satisfecha con el pago dispuesto a fs. 555.

Partiendo de la Ley 25.561, que luego de declarar en su art. 1 la emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria, en la redacción original de su art. 11° -ya que posteriormente, el 4/12/03, fue modificado por Ley N° 25820- previó:

"las prestaciones dinerarias exigibles desde la fecha de promulgación de la presente ley, originadas en contratos celebrados entre particulares, sometidos a normas de derecho privado, pactados en dólares u otra moneda extranjera o en los que se hubiesen establecido cláusulas de ajuste en dólares u otra moneda extranjera, quedan sometidas a la siguiente regulación: 1) las prestaciones serán canceladas en pesos a la relación de cambio un peso (\$ 1) = un dólar estadounidense (U\$S 1), en concepto de pago a cuenta de la suma que, en definitiva, resulte de los procedimientos que se establecen seguidamente; 2) las partes negociarán la reestructuración de sus obligaciones recíprocas, procurando compartir de modo equitativo los efectos de la modificación de la relación de cambio que resulte de la aplicación de lo

dispuesto en el artículo 2° de la presente ley, durante un plazo no mayor a ciento ochenta (180) días.

Acordadas las nuevas condiciones, se compensarán las diferencias que, eventualmente, existan entre los pagos dados a cuenta y los valores definitivamente acordados; 3) de no mediar acuerdo entre las partes, las mismas quedan facultadas para seguir los procedimientos de mediación vigentes en las respectivas jurisdicciones y ocurrir ante los tribunales competentes para dirimir sus diferencias. En este caso, la parte deudora no podrá suspender los pagos a cuenta ni la acreedora negarse a recibirlos. El Poder Ejecutivo nacional queda facultado a dictar disposiciones aclaratorias y reglamentarias sobre situaciones específicas, sustentadas en la doctrina del artículo 1198 del Código Civil y el principio del esfuerzo compartido".

A su vez su cumplimiento resulta ineludible para las partes de un contrato, a tenor de lo previsto en el art. 19, que la caracteriza como una ley de orden público, y por la que "Ninguna persona puede alegar en su contra derechos irrevocablemente adquiridos" quedando derogada "toda otra disposición que se oponga a lo en ella dispuesto".

A continuación, su reglamentación por Decreto N° 214/2002 (3.2.2002), por su art. 8° agregó a la paridad la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.), agregando que "Si por aplicación de esta disposición, el valor resultante de la cosa, bien o prestación, fuere superior o inferior al del momento de pago, cualquiera de las partes podrá solicitar un reajuste equitativo del precio".

La ley 25.713, (8.1.2003) confirmó para las obligaciones expresadas en moneda extranjera la aplicación del C.E.R. a partir del 3 de febrero de 2002 toda vez que hubieran sido transformadas en pesos a partir de la sanción de la ley

25.561 o bien posteriormente y describió cómo "se compondrá" tal coeficiente, y en su art. 12, que en caso de duda en la aplicación de la presente ley, la interpretación de la misma se hará a favor del deudor.

Con posterioridad, la ley 25.820 (2.12.2003) reformó el art. 11 de la ley 25.561 y ratificó la pesificación, aclarando que serían aplicables el C.E.R. o el C.V.S. -fijado por Decreto 762/2002 y complementarios, según correspondiera- y que la conversión a pesos era independiente de la existencia o inexistencia de mora del deudor; igualmente mantuvo el derecho a requerir un reajuste equitativo, con cita expresa del principio de buena fe (art. 1198, C.C.) y del esfuerzo compartido.

F.- Como anticipara, y tal como antes sostuviera, la CSJN se pronunció sucesivamente sobre la cuestión atinente a la emergencia y a la validez de las normas que la establecieron y reglamentaron, avalando su constitucionalidad, tal su rol de intérprete genuina y final, sin hallarse limitada ni por la interpretación de los jueces inferiores ni por las articulaciones de las partes (conf. doctrina de los Fallos: 308:647, consid. 5; 326:2880), debiendo los tribunales ordinarios adecuarse a esa interpretación, sobre todo cuando han sido descalificadas por considerárselas inconstitucionales (conf. doctr. C.S.J.N., in re B. 1160.XXXVI, "Banco Comercial de Finanzas S.A.", sent. de 19-VIII-2004).

Así, en lo relevante para este proceso "al resolver la causa R.320.XLII, in re "Rinaldi, Francisco A. y otr. c/ Guzmán Toledo, Ronal Constante y otra s/ ejecución hipotecaria", sentencia de 15 de marzo de 2007 (Fallos: 330:885), se pronunció sobre los contratos de mutuos con garantías hipotecarios celebrados entre particulares en divisa extranjera, ajenos al sistema financiero, que fueron, regulados de un modo diferente por diversas previsiones

normativas y más particularmente por las leyes 25.561, 25.713, 25.796, 25.798, 25.820, 25.908, 26.062, 26.084, 26.103, 26.167 y por los decretos 214/2002, 320/2002, 410/2002, 762/2002, 2415/2002, 1284/2003, 352/2004, 1342/2004, 52/2006 y 666/2006.

En esta oportunidad, teniendo en cuenta los acontecimientos políticos, sociales y económicos que dieron lugar a la crisis sufrida por nuestro país que condujeron al dictado del llamado bloque de emergencia (v. consid. 11 y 12), afirmó que aceptada la situación de grave perturbación económica, social y política que representa máximo peligro para el país, resulta imperioso el deber del Estado de poner en vigencia un derecho excepcional, o sea, un conjunto de remedios extraordinarios destinados a asegurar la autodefensa de la comunidad y el restablecimiento de la normalidad social que el sistema político instaurado por la Constitución requiere (Fallos: 313:1638). Tal derecho -remarcó- no nace fuera de la Constitución sino dentro de ella (v. consid. 13).

En cuanto a la intervención estatal en las relaciones entre particulares durante esos períodos, expresó que la prohibición de las leyes que alteren las obligaciones de los contratos no impide al Estado ejercer los poderes de que se halla investido para promover el bien público o que son necesarios para el bienestar general del público, aunque por ello puedan ser afectados los contratos celebrados entre individuos. Y que si bien la Corte ha aceptado que el uso de la propiedad y la celebración de los contratos son normalmente asuntos de interés privado y no público, por lo cual por regla deben estar libres de la injerencia gubernativa, ni los derechos de propiedad ni los contractuales son absolutos (v. consid. 14 y 15).

Examinó, asimismo, la situación de los deudores morosos que habían contraído una obligación estando vigente la ley de convertibilidad, juzgando que no correspondía hacerlos

responsables por los efectos de la emergencia y la devaluación, debiendo ponderarse no sólo la magnitud de la depreciación de nuestra moneda que desquició las bases del contrato, sino también que aquellos hechos desbordaron el grado de previsibilidad que podía exigirse a un obrar razonable. Al efecto, tuvo en cuenta que su voluntad contractual tuvo el marco de referencia normativa dado por el Estado que les aseguraba la paridad fijada por la ley 23.298 (v. consid. 29) y que el cambio radical con relación al peso destruyó el equilibrio de las prestaciones y resultó impuesto a ambas partes por un acto de autoridad con miras a proteger el interés general (v. consid. 29 y 30).

A su vez, efectuó el control de razonabilidad de las medidas adoptadas respecto de los mutuos hipotecarios celebrados entre particulares, en los que se encontraba comprometida la vivienda única y familiar del deudor, concluyendo que tales medidas adoptadas por el Estado para conjurar la crisis económica y social no resultan medios regulatorios desproporcionados con relación a la finalidad perseguida ni carecen de la razonabilidad necesaria para sustentar su validez constitucional, pues el art. 11 de la ley 25.561 (t.o. ley 25.820) después de establecer la conversión de las obligaciones pactadas en moneda extranjera a razón de un dólar igual a un peso y de prever la aplicación de un coeficiente de actualización, faculta a las partes a solicitar el reajuste equitativo del precio (v. consid. 33 a 39).

Estos lineamientos fueron, a su turno, adoptados por esta Suprema Corte en los autos "Rechou", causa C. 94.032, fallada el 29 de diciembre de 2008.

En la causa B.2087.XLII, in re "Bezzi, Rubén Amieto y ot. c/ Valentín, Sixto Carlos y ot. s/ ejecución hipotecaria", sentenciada el 11 de septiembre de 2007, reiteró las pautas brindadas en "Rinaldi", extendiendo por analogía su

solución para aquellos supuestos en que no concurren todos los recaudos exigidos por las leyes 25.798 y 26.167, siempre que se encuentre comprometida la vivienda única y familiar del deudor.

Poco tiempo después, más precisamente el 18 de diciembre de 2007, la Corte Suprema falló la causa L.971.XL, in re "Longobardi, Irene Gwendoline y otros c/ Instituto de Educación Integral San Patricio S.R.L.", en donde se debatía la ejecución de una deuda hipotecaria por la suma de U\$S 392.000, con destino a la construcción de un colegio para la enseñanza primaria y secundaria, gravando con derecho real de hipoteca dos inmuebles de propiedad de la sociedad deudora.

En tal oportunidad, tras recordar lo expresado en anteriores precedentes en torno a la grave crisis económica, social y política que atravesó la Argentina que condujo a la sanción del denominado bloque de emergencia (v. consid. 12), analizó la proyección que tal situación a las relaciones entre particulares, concretamente en lo que concierne a la normativa de emergencia aplicable al caso debatido en donde no estaba en juego la vivienda única y familiar del deudor (v. consid. 13 a 26). Seguidamente, afirmó que reiterando lo expuesto en la causa "Rinaldi", no podía desconocerse que desde la primera ley que reguló la cuestión en examen como de las posteriores, se tuvo como propósito perfeccionar el conjunto de la normativa de emergencia con espíritu conciliatorio. Así, los dispositivos legales y reglamentarios se ocuparon de proporcionar herramientas y parámetros técnicos precisos a fin de que, mediante su implementación, pudiera lograrse una equitativa recomposición de las prestaciones obligacionales afectadas por las medidas de excepción en orden a una efectiva tutela de los derechos constitucionales de los involucrados. En tal quehacer, dijo, se asignó un papel fundamental al coeficiente de estabilización de referencia (v. consid. 27).

Sin perjuicio de ello, acotó, en la búsqueda del restablecimiento de un adecuado equilibrio de las prestaciones, a través de una distribución proporcional de las cargas, el bloque normativo de emergencia ha dejado abierta la posibilidad de recurrir a otras vías cuyo tránsito debería ser abordado con arreglo al principio de equidad. Baste mencionar, al respecto, las previsiones vinculadas con la eventualidad de requerir un "ajuste equitativo", contenidas en los arts. 11 de la ley 25.561 (modificada por la ley 25.820) y 8 del decreto 214/2002. En suma, juzgó que el sistema legal admite senderos alternativos para alcanzar un único fin, es decir, una solución equitativa. Y es precisamente dentro del marco de esas posibilidades que la jurisprudencia de los tribunales inferiores ha elaborado y empleado en forma generalizada la denominada doctrina del esfuerzo compartido -que más recientemente ha sido receptada en las previsiones del art. 6 de la ley 26.167- que postula la distribución proporcional entre las partes de la carga patrimonial originada en la variación cambiaria (consid. 28).

Que, a la luz de las referidas orientaciones normativas -aseveró- se presentan básicamente dos caminos alternos para dar solución a problemas como el aquí suscitado, que no se contraponen ni se excluyen necesariamente, frente a los cuales el operador jurídico tiene el deber de aplicarlos de manera integrada a fin de hacer efectiva la regla de equidad que constituye el eje sobre el que la legislación de emergencia ha procurado hacer girar todo el sistema de reajuste.

Tales caminos son: i] aplicar los parámetros indicados en las prescripciones legales referidas en los considerandos anteriores (en síntesis, determinar el quantum de la obligación según la paridad 1 a 1 más C.E.R., más intereses); y ii] ordenar la distribución equitativa entre los

contendientes de las consecuencias de la variación cambiaria (las diferencias entre un dólar igual un peso y el dólar de mercado, más sus intereses; consid. 29).

Ante la plataforma fáctica del caso bajo reseña y dadas las circunstancias actuales, consideró que la solución que con mayor aptitud permite el resguardo de los derechos constitucionales de las partes es la distribución proporcional del esfuerzo patrimonial, en tanto materializa de modo más acabado el principio de equidad. La adopción de esa definición implica, asimismo, dar un paso más en el proceso de homogeneización de las decisiones judiciales para situaciones análogas a la allí planteada y evita que se generen desigualdades entre quienes ya han obtenido respuesta a sus demandas por parte de los tribunales inferiores y quienes aún la aguardan (consid. 30).

Remarcó, seguidamente, que a efectos de alcanzar una recomposición justa y razonable de las prestaciones, la utilización de los instrumentos creados por las normas de emergencia debe efectuarse de manera coordinada y sistemática, preservando la efectividad del rol que el legislador ha conferido al C.E.R. como factor esencial en el mecanismo de reestructuración de las obligaciones y que, para supuestos como el debatido en dicha causa, debe ser entendido como una garantía para el acreedor a no ser constreñido a percibir montos inferiores de los que se obtengan mediante su aplicación (consid. 30).

Sobre la base de lo expresado, teniendo en cuenta el alcance de los cambios económicos que se produjeron a partir del dictado de las leyes de emergencia, y dado que en dicho caso no era de aplicación la excepción prevista en la ley 26.167, ni las contempladas en la ley 25.713, para determinar el monto de la obligación estimó que correspondía convertir a pesos el capital reclamado en moneda extranjera a

razón de un peso por dólar estadounidense más el 50% de la brecha existente entre un peso y la cotización de la mencionada divisa extranjera en el mercado libre de cambio - tipo vendedor- del día en que corresponda efectuar el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización, previsto en las normas de emergencia económica arroje un resultado superior (consid. 31).(vii)

Luego, al fallar la causa P.466.XLII, "Picapau SRL s/concurso preventivo s/incidente de revisión promovido por Karsten S.A.", sentencia de 20 de agosto de 2008, la mayoría de la Corte nacional hizo extensivo los fundamentos y solución adoptada in re "Longobardi" a un supuesto en que se discutía la aplicación del bloque de emergencia respecto de un contrato de compraventa internacional de mercaderías celebrado por una sociedad comercial, por la suma de U\$S 432.988,25, sin garantía inmobiliaria en resguardo de su cumplimiento. (viii)

Por fin, in re "Álvarez Domínguez, Francisco c/ Camacho, Sandra Verónica", causa A.2372.XL, fallada el 25-XI-2008, el alto Tribunal extendió la aplicación del principio del esfuerzo compartido en el marco de un juicio de consignación de las sumas debidas con motivo de un acuerdo de mediación y, en consecuencia, ordenó la integración del capital consignado con las diferencias que resultaran de la aplicación del referido principio.-

Similar temperamento adoptó al decidir la causa A.702.XLII "Falcón, Pablo y otro c/Curolan S.A. s/consignación" resuelta el 24 de febrero de 2009 al confirmar la procedencia de la consignación articulada por la parte deudora, sin perjuicio de disponer la integración de las diferencias que surgieran de la aplicación del bloque de emergencia." (Del voto del Dr. Soria, causa C 95.349- SCBA- "Eik, Umberto c/Alvarez José Consignación de pago", del 12.06.2013).

G.- Pertinente y constitucional para el caso la pesificación del originario importe en dólares del saldo del precio en dólares estadounidenses pactado, y sin perjuicio de lo ya evaluado en punto a la insuficiencia del pago por consignación, tampoco los actores acreditaron haber satisfecho el monto del CER como lo estipulaban los Decretos 214/02 y 410/02; y la relación que unió a las partes no fue alcanzada por alguna de las excepciones previstas por el Dto 762/02 (4/2/2002).

Resulta claro entonces que, si los actores a los fines de cumplir con el contrato sostuvieron la pesificación y eludieron hacerlo en la moneda extranjera pactada, coherente con el carácter de orden público así previsto en la Ley 25.561, por las mismas razones quedaron sujetos a los restantes términos regulatorios y recaudos complementarios allí incluidos, entre los cuales -obviamente- se encontraba la aplicación del referido CER.

Y desde otro aspecto, sometidos a la obligación de cancelar el interés pactado en la cláusula Segunda por la financiación del precio, desde que el plazo fijado no les era inocuo, al haber podido anticipar el pago total por el mismo medio judicial instado, la consignación.

En definitiva, la cancelación del precio conduce a la conversión en pesos de las obligación originalmente pactada en dólares estadounidenses, a la paridad uno a uno, con más una compensación por la aplicación del CER, habilitando la ley que las partes instaran la posibilidad de un reajuste equitativo del precio, tarea de los jueces que debían realizar teniendo en cuenta, entre otras pautas, el principio del esfuerzo compartido, y en su caso, la doctrina del art. 1198 del Código Civil (art. 11 de la Ley N° 25561) atendiendo, además, a la continuidad del contrato y a la equidad (art. 8° del Decreto N° 214/02).

Luego, según las normas transcriptas, lo postulado por las partes, las circunstancias del caso y doctrina de la CSJN, para dirimir el presente diferendo de reajuste del contrato, resulta aplicable como método para fijar el monto de la prestación alterada, el principio del esfuerzo compartido, en tanto importa una partición igualitaria de las consecuencias adversas de la mutación de la ecuación contractual, constituye una regla general que recepta la ley a los fines de la recomposición contractual.

Conforme lo expuesto y fijado por la Corte Nacional en la causa "Longobardi" y reproducidas en "Naccarato, Silvia Beatriz c/ Bessone, Díaz Florentino Ernesto Celestino y Otros s/ Resolución de contrato" (N. 85. XLIX - 12/11/2013. - El Dial Express del 03/01/2014), y aplicados por la SCBA en un proceso equiparable al presente ("Maxiver S.A. contra Morgan, Jeremías G. y otra. Pago por consignación" C. 96.107 del 03.11.2010

www.scba.gov.ar/falloscompl/SCBA/2010/11/c96107.doc,

propiciaré al acuerdo admitir como pago parcial el cumplido por los actores a computar desde el retiro de fs. 555 al mismo ajuste que se establece a continuación, y condenarlos a que dentro del plazo de 10 días de quedar firme la liquidación a practicarse, integren a la presente el monto resultante de la conversión a pesos del capital pactado en moneda extranjera y pendiente de pago a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 25551, a razón de un peso por dólar estadounidense, y adicionársele el 50% de la brecha existente entre un peso y la cotización de la mencionada divisa extranjera en el mercado libre de cambio -tipo vendedor- del día en que correspondía efectuar el pago de cada cuota, salvo que la utilización del coeficiente de actualización previsto en las normas de emergencia económica arroje un resultado superior, con más la tasa de interés activa del BPN, no capitalizable, desde la

fecha de vencimiento de cada cuota y hasta la efectiva cancelación, bajo apercibimiento de ejecución.

IV.- En consecuencia, se habrá de confirmar el rechazo de la demanda, y haciendo lugar parcialmente a los recursos de los demandados reconvenientes, se modificará la sentencia respecto al saldo del precio pactado que deberá ser calculado y abonado en la forma estipulada en el punto anterior.

V.- Atento a la forma en cómo se decide, deriva abstracta la crítica de los demandados reconvenientes por imposición en costas (agravios 1° y 2°), las que se atribuyen en ambas instancias en el 95% a los actores y el 5% a cargo de aquellos (arts. 68, 2da parte CPCyC), procediendo confirmar los porcentajes fijados como honorarios, los que se calcularan tomando como base el monto de \$4.200.000 en razón de la tasación del inmueble de fs. 467 considerada en los presentes (arts. 6, 7, 8, 9, 20, 37 s.s. y c.c. L.A.).

VI.- Las costas devengadas ante este Tribunal se fijan en el 25% de las que resulten por la intervención de los letrados en la instancia de grado (art. 15 L.A.).

ASI VOTO.

El Dr. Ghisini dijo:

Por compartir los argumentos del voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **SALA III**

RESUELVE:

1.- Confirmar el rechazo de la demanda, y haciendo lugar parcialmente a los recursos de los demandados reconvenientes, se modificará la sentencia respecto al saldo del precio pactado que deberá ser calculado y abonado en la forma estipulada en los considerandos respectivos.

2.- Atento a la forma en cómo se decide, deriva abstracta la crítica de los demandados reconvenientes por

imposición en costas (agravios 1° y 2°), las que se atribuyen en ambas instancias en el 95% a los actores y el 5% a cargo de aquellos (arts. 68, 2da parte CPCyC).

3.- Confirmar los porcentajes fijados como honorarios, los que se calcularan tomando como base el monto de \$4.200.000 en razón de la tasación del inmueble de fs. 467 considerada en los presentes (arts. 6, 7, 8, 9, 20, 37 s.s. y c.c. L.A.).

4.- Las costas devengadas ante este Tribunal se fijan en el 25% de las que resulten por la intervención de los letrados en la instancia de grado (art. 15 L.A.).

5.- Regístrese, notifíquese y vuelva a origen.

Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori

Dra. Audelina Torrez - SECRETARIA