En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de agosto del año dos mil veintiuno, reunida en acuerdo la **Sala B** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de su titular, Dra. María Fernanda Zanatta, y asistencia de los señores jueces de Cámara Dr. Ricardo R. Enrique Hayes y Dr. Fernando Nahuelanca, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C. D. A. P. Y O. S. P. DE R. T. L. c/ M., R. D. y otra s/ ORDINARIO (Cobro de Pesos)", expte. nro. 287/20**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 30/17), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs. 276) y autos de fs. 277/284, correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Ricardo R. Enrique Hayes, Dra. María Fernanda Zanatta y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 237/245? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusieran la parte actora (fs. 246, agravios fs. 259/261) y la parte demandada (fs. 247, agravios fs. 254/258). Corridos los traslados de ley, fueron contestados en tiempo oportuno (fs. 263/264 y fs. 267/272).

I. Antecedentes:

En acotada síntesis, diré que la C. D. A. P. y O. S. P. de R. T. Ltda. (COOAGUA) interpuso demanda contra los Sres. R. D. M. y S. E. R. por el cobro de la suma de $98.703,46. Relató los hechos. Ofreció prueba. Efectuó reserva del caso federal. Luego amplió demanda.

En tiempo y forma contestaron la acción instaurada los demandados peticionando su rechazo. Negaron los hechos en forma general y en particular. Expusieron su versión. Opusieron defensa de prescripción, cuyo tratamiento fue diferido para el momento del dictado de la sentencia. Hicieron alusión a la omisión de la accionante de acompañar las facturas en las cuales basa el crédito reclamado. Corrido que fuera el traslado de la excepción opuesta, la actora dio respuesta oponiéndose a la pretensión. Producida la prueba pertinente ofrecida por las partes, pasaron los autos para resolver.

La sentencia dictada en la instancia de grado rechazó la excepción de prescripción opuesta por los demandados e hizo lugar parcialmente a la demanda promovida por C. D. A. P. y O. S. P. D. R. T. L., condenando en consecuencia a los demandados Sr. R. D. M. y Sra. S. E. R. a pagar a la actora la suma de pesos ochenta y seis mil quinientos setenta ($86.570), sin intereses, excepto aquellos que se devenguen una vez producida la mora en el cumplimiento de lo dispuesto en el fallo. Impuso las costas a la parte demandada vencida. Reguló los honorarios de los profesionales actuantes.

II. Agravios. Solución:

Contra el decisorio se alzó la parte demandada cuestionando la admisión de la acción incoada, aduciendo violación al derecho vigente. Subsidiariamente calificó de arbitraria la sentencia en tanto –a su entender- reconoció la existencia y exigibilidad de un crédito prescindiendo de toda documentación. La actora, por su parte, objetó que no se readecuara el valor de la vivienda conforme lo peticionado al incoar demanda.

Entonces, ya en el tratamiento y en breve reseña, diré que la actora sostuvo al promover demanda que con fecha 26 de agosto de 1994 los demandados rubricaron las condiciones de suscripción y adjudicación de una vivienda compuesta de hall, living, comedor, cocina,

baño y dos dormitorios, a construirse en la ciudad de Rada T. con destino a uso residencial. Dijo que para ello adhirieron al plan n° 7 de la C., adquiriendo el estatus de suscriptores del plan cooperativo. Expuso que suscribieron la solicitud de inscripción por medio de la que se requiere ingresar a la C. declarando conocer y prestar conformidad con el estatuto, directivas y reglamentos internos que la rigen.

Señaló que mediante el convenio se pactó el valor de la cuota en $300 equivalentes a U$S 300 -$1=U$1-, a la vez que se contemplaba el incremento de las cuotas, el que se reajustaría en la misma proporción en que se modifique legalmente o de hecho la paridad señalada o a exclusiva elección de la C., de acuerdo a la variación sufrida por el índice de la construcción, nivel general de INDEC (o el que lo sustituya en el futuro), tomándose a tales efectos como índice base el correspondiente al mes anterior al de la fecha de suscripción del convenio.

Indicó que los demandados accedieron a la vivienda objeto del presente plan, pero no por ello quedaron eximidos de continuar pagándolo.

Refirió que en el mes de julio de 2003 remitió una comunicación a los suscriptores informando que a partir de allí se adecuaría el valor de la cuota a los cambios producidos en la economía, la que fue recibida favorablemente por la mayoría de los integrantes del plan de viviendas, lo que volvió a ocurrir en el mes de marzo de 2008. Transcribió el texto mediante el cual notificó el aumento del valor de la cuota, y en el cual informó que, a fin de evitar demoras en el ritmo de la obra, se decidió emplear el índice de la construcción para ajustar periódicamente las cuotas.

Describió luego el intercambio epistolar habido entre las partes durante el año 2008, luego en 2013 y en el año 2016. Especificó que los demandados adeudaban la suma de $98.703,46 en concepto de cuotas sociales

impagas, deuda certificada por contador matriculado en mayo de 2016.

Aseveró que los incrementos en las cuotas fueron consensuados con la mayoría de los socios, excepto algunos entre los que se encontraban los demandados, quienes no participaron en las reuniones ni asambleas de la C., donde se puso a disposición toda la documental y movimientos contables.

Alegó que los demandados no alcanzaron a cubrir ni el 50% del costo constructivo de la vivienda adjudicada, por lo que continuó facturando las cuotas como se hizo con todos los suscriptores que se avinieron a abonar las mismas.

Argumentó que surge de la cláusula cuarta (4°) del contrato que en el caso de producirse la variación de la paridad fijada entre ambas monedas, la cuota se incrementaría en la misma proporción que se modifique legalmente. Solicitó de forma subsidiaria que se readecue el valor de la vivienda al valor real.

A su turno, y en el responde, los demandados reconocieron la suscripción del convenio. Detallaron que el valor del inmueble vendido se pactó en $45.000 pesos cuarenta y cinco mil- según cláusula 01, con un plan de financiación que consistía en 149 cuotas fijas de $300 cada una -según cláusulas 02 y 04- y un 5% más destinado a gastos administrativos -conforme cláusula 03.

Refirieron que habiendo transcurrido más de 5 años y satisfecho religiosamente las cuotas convenidas, el día 28/02/00 COOAGUA otorgó la escritura traslativa de dominio, adquiriendo el derecho de dominio sobre el inmueble prometido en venta, identificado como lote 1 manzana 221 Sección B de R. T., otorgándoseles su plena posesión.

Expusieron que las partes ratificaron plenamente el precio de venta acordado anteriormente en la suma de $45.000, declarando la vendedora que a la fecha de la escrituración llevaba percibidos $19.353,57 mediante el

pago de 61 cuotas, de los que se les otorgó suficiente recibo.

Detallaron que durante los meses y años siguientes abonaron las cuotas acordadas a razón de $300 mensuales, abonando hasta el mes de julio de 2003 la suma de $12.000 que equivalen a 40 cuotas.

Mencionaron que en el mes de mayo de 2003 recibieron una nota de parte de la vendedora mediante la cual informaban que, debido al desfasaje en los precios de materiales, se incrementaría el monto de las cuotas.

Indicaron que continuaron pagando cuotas de $400 incluido el incremento, abonando un total de 58 cuotas por dicho importe durante casi 5 años ascendiendo a la suma de $23.200.

Dijeron luego que, en julio de 2008, recibieron una factura que en lugar de los $400 que venían abonado la C. en abuso de su posición dominante liquidó una cuota mensual de $1.000, disponiendo un incremento unilateral del 150%, lo que califican de ilegítimo y contrario a los términos convencionales. Hicieron alusión a la carta documento de fecha 25/07/08 que enviaron a COOAGUA rechazando el incremento aludido.

Fundaron en derecho y se explayan sobre la normativa que consideran aplicable, concluyendo en que el crédito reclamado fue cancelado abonando un total de $54.553,57. Por otra parte, interpusieron la prescripción como defensa de fondo.

Finalmente, pusieron de manifiesto que la actora no acompañó las facturas en que sustenta su pretensión, lo que a su entender obsta a su procedencia. Por último señalaron la omisión de peticionar intereses por parte de la accionante, invocando que dicha omisión no puede ser suplida por la actividad judicial.

Bien, como antes señalé, de resultas de lo decidido en la sentencia de grado, la demandada recurrente cuestionó que la jueza de grado reajustara nuevamente el precio de la vivienda, en violación a las leyes 23928 y 25561 omitiendo dar tratamiento a la principal defensa

formulada al contestar demanda. Afirmó que del juego armónico de ambos preceptos, se colige que se encuentra prohibida en nuestro orden jurídico la actualización de deudas o créditos, por cualquier mecanismo de ajuste (inflación, cláusula dólar, índices que aplican combinación de precios, etc.), cláusulas que quedan fulminadas de nulidad, conforme lo dispone en forma categórica el art. 10mo. de la ley.

Invocando jurisprudencia, señaló que es doctrina del máximo tribunal nacional que la prohibición de indexación plasmada en la Ley 23928 abarca tanto las deudas de dinero cuanto las de valor, resultando indiferente que el objeto inmediato de la obligación sea el dinero o un valor abstracto que permita al acreedor adquirir ciertos bienes. Dijo que lo decisivo es el momento en que la obligación se determina en una concreta suma de dinero, pues a partir de allí rige, sin excepciones, la prohibición de actualizar por depreciación monetaria.

A continuación aseveró que, de conformidad con lo prescripto por los entonces artículos 18, 21, 953 y 1167 del Código Civil, carecía de todo efecto la cláusula cuarta del boleto de compraventa o convenio de suscripción que invocó la magistrada para hacer lugar al ajuste, en tanto al momento de celebración del boleto de compraventa e incluso al otorgar escritura traslativa de dominio, regía plenamente la Ley 23928, con su correspondiente prohibición de indexar, que era conocida por las partes (arts. 2 y 20 C.C.), reafirmada luego por Ley 25561.

En alusión a la nota al art. 953 CC, cuestionó que la sentenciante de grado aplicara una norma contractual ilícita o contraria al derecho. Alegó que la prohibición de indexar, ajustar, o repotenciar deudas o créditos o deudas sigue vigente, atento a una reciente confirmación dada por el art. 14 de la Ley 27551, que para permitir el ajuste de alquileres, tiene que exceptuar tal

situación del principio general que sigue consagrando la Ley 23928.

Argumentó que las leyes 23928 y 25661 resultan normas de aplicación obligatoria por tratarse de orden público, no obstante la magistrada resolvió la cuestión con el solo texto del contrato o boleto de compraventa que vinculó a las partes (cuyas cláusulas predispuestas por COOAGUA, obviamente, le otorgaban el derecho a actualizar el precio de venta del inmueble).

A su entender, dado que la cláusula cuarta del contrato vulneraba los arts. 7 y 10 de la Ley 23928, debió la jueza de grado declarar su nulidad o inaplicabilidad, toda vez que lo acordado por las partes transgredía una norma legal de orden público.

Peticionó se haga lugar al presente agravio, y revoque la sentencia, disponiendo que los pagos efectuados y acreditados en la causa, resultaron cancelatorios del precio convenido para la venta del inmueble.

En forma subsidiaria, calificó de arbitraria la sentencia por cuanto reconoció la existencia y exigibilidad de un crédito en ausencia de documentación que lo respalde. Esgrimió que al promover demanda, la actora reclamó la suma de $93.583,46, derivada de facturas adeudadas, no obstante omitió acompañar al proceso tales facturas, circunstancia señalada al contestar demanda, que deja el reclamo huérfano de la imprescindible prueba documental.

Explicó por otra parte que fue impugnada y desconocida al contestar demanda, la certificación de su contador público, quien en listado denominado “Consulta de Deuda”, transcribió lo que serían los datos identificatorios de tales facturas, su numeración, fecha y montos, lo que arroja un total de $98.703,46. Adujo que dicha certificación no pudo ser cohonestada por la pericial contable llevada a cabo, en tanto pese a haber solicitado, por escrito, que COOAGUA exhiba las facturas

que daban nacimiento al crédito, la experta designada no obtuvo respuesta alguna, y debió limitarse a reproducir en su informe la aludida certificación contable, es decir, que no pudo certificar la existencia de tales facturas.

Expuso que este importante déficit pericial fue señalado al impugnar la pericia, manifestando que ante la no presentación de las facturas que supuestamente instrumentaban el crédito reclamado, debió abstenerse la experta de formular cualquier manifestación al respecto, máxime negados la autenticidad y el valor probatorio del citado informe de deuda.

Alegó que la labor pericial no consiste en reproducir el contenido de la demanda, cual si ellos fueran la verdad revelada, sino que debe indagar en los hechos controvertidos, echando luz sobre aquellas cuestiones técnicas inasibles para las partes. Con base en ello afirmó que la experta debió limitarse a informar –a su entender- que COOAGUA no le suministró las facturas invocadas como fuente de su crédito, y que por lo tanto no podía sostener la existencia de la deuda. Siguiendo esta línea de razonamiento, dijo que la pretensión actoral adolece de un vicio esencial, puesto que se reclama una suma de dinero proveniente de una buena cantidad de facturas ya emitidas las que, sin embargo, nunca se presentaron en el expediente. Concluyó que la ausencia de facturas impide considerar la bondad del crédito, por carecer su mera invocación de toda validez o eficacia probatoria.

A continuación, planteó que, aún si se pretendiera sostener la existencia y exigibilidad de la pretensión dineraria que ha formulado COOAGUA en su demanda, pese a la inexistencia de facturas y pese, además, a la prohibición de indexar, tampoco en tal caso asistiría razón a la accionante.

Reseño que, al fundar su pretensión, COOAGUA sostuvo que siendo una C., le asiste el derecho de exigir de sus asociados un mayor aporte y por ende un incremento

del precio de la vivienda fijado por la propia empresa, para de alguna manera distribuir entre todos los adherentes los desajustes derivados de la devaluación ocurrida en el 2002, cuando el dólar abandona el valor que había mantenido desde abril de 1991 ($1,00), y pasa a cotizar alrededor de los $3,00 por cada unidad, para aclarar que, en su caso, dicho incremento de cotización no tuvo efecto alguno, por cuanto su vivienda ya había sido construida e incluso entregada con fecha 28/02/2000, tal como resulta de la escritura pública del 29/2/200, en la que el escribano Ramiro Cuestas certificó la posesión de la vivienda.

A partir de ello, arguyó que el perfeccionamiento de la compraventa tuvo lugar mucho antes de que ocurriera la devaluación, por lo que mal puede aplicárseles en forma retroactiva los efectos de dicho fenómeno, cuando el negocio jurídico ya se encontraba consumado.

Explicó que luego de celebrada la compraventa, se continuó abonando religiosamente las cuotas pactadas de $300, conforme lo ha reconocido la propia COOAGUA y resulta también de la pericial contable, habiendo cancelado –por lo tanto- el precio pactado de $45.000, pero pese a todo ello, a mediados del año 2003 COOAGUA comunicó su pretensión de agregar cuotas adicionales a las ya abonadas, a los fines de “compensar” el impacto de la devaluación, y permitir la continuidad de la construcción de otras viviendas.

Expuso que la nota o pedido remitido por COOAGUA en el mes de mayo de 2003 indicaba que por el impacto de la devaluación el valor de la vivienda se había incrementado de $45.000 a $60.269,89, diferencia que se podía abonar en cuotas mensuales de $400, es decir, ya ocurrida la devaluación de 1 a 3, la vivienda, según COOAGUA, valía $60.269,89, lo que se podía abonar en cuotas de $400.

Argumentó que, no obstante la reticencia de algunos vecinos a aceptar el planteo de COOAGUA, encontrarse en

posesión de la vivienda y también contar con título de propiedad, así como también con la protección resultante de la prohibición de indexar plasmada por la reciente Ley 25661, se accedió al pedido de COOAGUA de abonar las nuevas cuotas de $400 hasta completar la diferencia estimada por la empresa.

Indicó que pese a la falta de obligación de asumir el nuevo precio, atento al perfeccionamiento del dominio ocurrido en febrero del 2000, igualmente se abonó un total de 58 cuotas de $400, tal como resulta del informe pericial contable, lo que representa una suma de $23.200 que incluso excedió la diferencia de valor estimada por la propia COOAGUA.

Con base en ello, postuló que este aporte voluntario, debe ser considerado en el marco de la doctrina del esfuerzo compartido que fue aplicada por esta Sala al resolver el caso “V.” y en general por los tribunales como mecanismo de composición de conflictos generados por la devaluación aunque, en el caso, no era aplicable dado que la compraventa se había perfeccionado en febrero del 2000.

Agregó que la Sra. jueza de grado no computó la existencia de este pago adicional efectuado a partir del 2003 hasta junio de 2008, y que debió ser considerado en el marco de la doctrina del esfuerzo compartido, considerándose cancelatorio del supuesto mayor incremento del valor del inmueble resultante de la devaluación.

Afirmó que resulta un despropósito y un verdadero abuso que en el año 2016, COOAGUA pretenda un nuevo ajuste del precio del inmueble, conforme la carta documento remitida, ya que el ajuste, la compensación, el esfuerzo compartido ya tuvieron lugar en 2003, cancelándose el ajuste requerido. Dijo que pretender reiterar la cuestión quince años después, alegando hechos ya considerados y resueltos, implica desconocer nociones básicas del ordenamiento jurídico, que impiden reiterar indefinidamente las mismas cuestiones

litigiosas ya resueltas. Concluyó su planteo reflexionando que lo que en el año 2003 resultaba verosímil, en el 2016 pierde toda consistencia y credibilidad, aún si se efectuara el análisis prescindiendo de toda norma jurídica.

Por su parte, la accionante, en respuesta al primer cuestionamiento, sostuvo que los demandados en ningún momento plantearon la nulidad de alguna cláusula por violación a la normativa citada.

Luego adujo que existe ausencia de interpretación en cuanto a cuál es el fin de una C., de los derechos y obligaciones de sus suscriptores y lo que es un acto cooperativo.

Por último reiteró que los nuevos valores que se establecieron -mal llamado "indexación" por parte de los demandados-, fueron el resultado consensuado con los integrantes del plan de viviendas, por lo que resulta ser la expresión de la voluntad de los integrantes del plan cooperativo, canalizada a través de su órgano de administración.

En cuanto a los siguientes planteos, manifestó que como consecuencia del sistema contable que poseía la C., se veía impedido de emitir nuevamente la copia de las facturas, pero de la prueba colectada surge claramente la deuda, ya sea a través de la certificación contable, como de la prueba pericial. Por ultimo efectuó consideraciones en cuanto a las implicancias de la adhesión a una C..

Como ya adelantara, la parte actora también cuestionó la sentencia. Al expresar agravios criticó lo resuelto en la instancia de grado, sosteniendo que la magistrada de grado, en violación al principio de congruencia, no resolvió conforme lo solicitado en autos.

Explicó que al interponer la acción se peticionó que se readecue al valor real el valor de la vivienda, sin perjuicio del valor reclamado en autos, conforme las pruebas que se rindieran en autos y lo que en más o en

menos surja de ellas, a fin de no afectar el patrimonio de la C., contemplando el espíritu cooperativo y esfuerzo común que debe primar entre los suscriptores del plan de viviendas.

Dijo que si bien la petición no se unificó en un solo apartado, lo que se reclama ante la justicia puede resultar tanto de lo expuesto en el escrito de demanda como en el petitorio final, ya que la ley procesal no determina un orden estrictamente formal, interesándole que se conozca con exactitud lo que la actora pretende. Se explayó seguidamente respecto del principio de congruencia. Aclaró que, si bien no peticionó intereses, sí solicitó que se adecue el valor al real de la vivienda conforme a las pruebas a rendirse en la causa, cuestión que la jueza *a quo* no ponderó en su resolución.

Cuestionó que la magistrada arribara a un valor de condena sumamente menor al valor que debió determinar con los elementos probatorios aportados y tenidos por ciertos, reduciendo su análisis a una simple resta ($140.670 – $54.100 = $86.570), esto es, el valor de la construcción en el año 2008 menos lo abonado por los demandados.

Explicó que le genera agravio el importe de condena, en tanto el valor real de la vivienda (punto d) de la pericia) para la C. representa el costo de la construcción, ya que la misma no tiene fines de lucro.

Arguyó que en atención al cuadro elaborado por la contadora en el apartado d) de su pericia, que informó la variación del índice de la construcción publicado por el INDEC desde el año 2000 al 2017, correspondió para el año 2008 (año en que los demandados dejan de pagar) un valor de la vivienda de $140.670; y considerando que los demandados a esa fecha habían abonado la suma de $54.100, la condena a la cual debió arribar la jueza *a quo*, es de $579.640,53. Para ello, efectuó el siguiente razonamiento: si los demandados al año 2008 abonaron $54.100 (el 38,45% del valor real de construcción de la vivienda determinado por la pericia), el cual ascendía

a la suma de $140.670, y para el año 2017 (año de inicio de la demanda), el valor real de la construcción ascendía a $941.739,29, restándoles cumplir un 61,55%, la condena de debió ascender a $579.640,53.

A su turno, la parte accionada, y en respuesta a lo esgrimido, alegó que la contraria en tren de suplir su omisión, intenta mutar su pretensión desde un clásico cobro de pesos hacia un confuso reclamo de revisión contractual por vía judicial, a los fines de generar una "deuda de valor", lo que en absoluto se desprende de su texto, persiguiendo reemplazar los intereses a los que ha renunciado.

Afirmó que el planteo resulta violatorio del principio de preclusión, aduciendo que si la demanda se entabló por una determinada suma de pesos, no puede la actora pretender que en rigor accionó por una deuda de valor, ya que así, ninguna suma de dinero será suficiente para COOAGUA, a quien le asistirá el derecho a seguir ajustando su crédito eternamente.

Sostuvo que ambas pretensiones no son acumulables, puesto que resultan contradictorias y excluyentes entre sí. Dijo que la cosa demandada no puede ser, al mismo tiempo, una deuda de valor y una deuda de dinero. Postuló que, de convalidarse este segundo y unilateral ajuste, se la expondría a un tercero y tal vez a un cuarto aumento, toda vez que el fundamento radicará en el "espíritu cooperativo" que solo decidirá la propia COOAGUA.

Bien, efectuado el resumen precedente, y adentrándome en el tratamiento de la cuestión traída a mi análisis, destaco que tiene dicho nuestro máximo tribunal que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias de la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos, 311:571) y para la correcta solución del litigio (311:836), y tampoco están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas

por las partes ni analizar los argumentos utilizados que a su juicio no sean decisivos (301:970 y 311:1191)".

Así, y en la solución, entiendo que la cuestión troncal a resolver se vincula con la queja que se formula respecto de la cláusula de actualización de la cuota prevista en el instrumento público que suscribieran las partes con fecha 29 de febrero de 2000 (fs. 35/40).

Se estableció allí que "…El valor de las cuotas se fija de conformidad a la relación de valor establecida en el art. 10 de la Ley de Convertibilidad, un peso igual a un dólar estadounidense. En caso de producirse la derogación de la Ley 23928 o la variación de la paridad fijada entre ambas monedas, la cuota se incrementará en la misma proporción en que se modifique legalmente o de hecho la referida paridad o, a exclusiva elección de la C., las cuotas se reajustarán de conformidad con la variación sufrida por el índice de la construcción Nivel General del INDEC (o el organismo que en el futuro lo sustituya) tomándose a tales efectos como índice base el correspondiente al mes anterior al de la fecha de la firma del convenio de suscripción…" (fs. 36vta., que reitera el contenido de la cláusula 4 de las Condiciones de Suscripción y Adjudicación – ver fs. 6/7).

Ahora bien, tal como lo pone de manifiesto la propia parte actora, esta Sala –si bien con otra integración– tuvo ya oportunidad de expedirse sobre el tema en litigio en el marco de los autos caratulados "V., J. C. c/ C. D. A. P. y o. S. P. de R. T. Ltda. s/ Sumario", expte. n° 173/2004, de trámite por ante el Juzgado Letrado Civil y Comercial n° 2 de esta Circunscripción Judicial (CA 15.638/06, S.D. 51/06).

En dicha oportunidad, y aún cuando la sentencia de grado dictada en el proceso individualizado fue objeto de apelación por demás cuestiones, en lo que aquí interesa las prestigiosas –y recordadas– camaristas a quien tocara resolver dijeron "…Y aquí la controversia se produce al rechazar el actor el incremento del precio

y el demandado fundar su exigibilidad en la cláusula 4ta., como consecuencia de la emergencia económica suscitada en enero de 2002, a partir de lo que dispusieran las leyes 25561 y el Decreto 214/02. En definitiva, dice el Dr. Zannoni; en autos "Rocco Fornari... s/ Incumplimiento contractual", CNCIV-Sala F-7-3-0; las normas impusieron la necesidad de que todos soportasen equitativamente las consecuencias de la emergencia, procurando, dentro de lo posible, que nadie se beneficiase con la crisis a expensas de otro. Como se ha dicho, imaginar que en una grave crisis es posible preservar inmutables las condiciones bajo las cuales se desenvuelven cada uno de los habitantes es no tener sentido de la realidad. Y de ese sentido no se puede carecer si realmente se procura administrar justicia (Ratti Eduardo A, "La conversión a pesos de las obligaciones nominadas en dólares"). Y entiendo que tal doctrina y jurisprudencia, ya que de la lectura de la cláusula que transcribiera, no tengo dudas, cuáles fueron las intenciones de las partes, es aplicable. Máxime cuando la obligación surge de una compraventa y una de las partes es una C. y sabido es que "El sistema de la economía C. tiene por fin la satisfacción de las necesidades humanas que reclaman los consumidores organizados voluntariamente sobre la base de la ayuda mutua y el esfuerzo propio para prestar s.", C.Federal de Bahía Blanca, Errepar. Consultor de legislación, Jurisprudencia y Doctrina, C.s, Asociaciones Civiles, Mutuales, Fundaciones, Tomo I. Y lo debido no es otra suma que la que surge de aplicar a los $400 de cuota pactada el coeficiente de estabilización de referencia (CER) que dispusieran las leyes 25561 y 25820. Y ello es así, pues surge del contrato agregado, en la cláusula 4ta., que en el caso de producirse la variación de la paridad fijada entre ambas monedas, la cuota se incrementará, entre otras opciones que dispone, en la misma proporción en que se modifique legalmente. Y es

esta la opción que adoptaré por entender la más justa…” (del voto de la Dra. Reynoso de Roberts).

A su turno la segunda votante expresó: “…Del análisis del acuerdo por compra del inmueble efectuada por la accionante a la demandada emerge que la misma fue realizada el día 25/03/94, mientras que la emergencia antes referida aconteció en diciembre del año 2001 y fue declarada por el poder político en enero del año 2002. La cuestión en análisis se refiere a obligación originada en contrato de compraventa de un inmueble -vivienda única, familiar y de ocupación permanente- celebrado entre la actora y la demandada C.-, las cuales no estaban vinculadas al sistema financiero, es decir que ambas partes se encontraban en igualdad de condiciones. En cuanto a la forma de dirimir las diferencias existentes con respecto a la cláusula cuarta -determinación cuota- (fs. 8/9), he de puntualizar que nuestro Superior Tribunal de Justicia, en autos caratulados: "N. S.A. c/ I. C. S.A. s/ Ejecución Hipotecaria", expte. 19.014-N-2003) de fecha 06/02/04, nro. 02/CER/04, ha determinado que, "Así la reciente sanción de la Ley n° 25820 aventa toda duda e incertidumbre respecto de la llamada "pesificación” de obligaciones dinerarias contraídas en moneda extranjera en situación de mora. Conforme lo dispone el flamante texto normativo que en su artículo 3° dispone la sustitución del art. ll de la Ley n° 25561, las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 6 de enero de 2002, expresadas en Dólares Estadounidenses u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o naturaleza, haya o no mora del deudor, se convertirán a razón de un dólar estadounidenses (U$S 1) = un peso ($ 1), o su equivalente en otra moneda extranjera, resultando aplicable la normativa vigente en cuanto al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) o el coeficiente de Variación de Salarios (CVS), o el que en el futuro los reemplace según el caso y estableciendo a renglón

seguido un procedimiento de reajuste de las ecuaciones económicas. Es decir que por vía legislativa se impuso la tesis que señala que la "pesificación" corresponde respecto de obligaciones en mora que sean exigibles antes del 6 de enero de 2002. Se disipan así todas las dudas interpretativas que como he dicho preocupaban a la hora de resolver las incontables situaciones análogas al caso que me ocupa. Queda en claro entonces que se incluyen en la "pesificación" las obligaciones contraídas con antelación al 6/1/02, aquellas cuya exigibilidad ya se encontraba expedita con anterioridad a la sanción de la Ley n° 25561 (voto del ministro Dr. Pasutti) y que: "Más ahora la redacción del art. 11 de la Ley n° 25820 -acota- la precitada recomendación. Conforme reza el art. 4 del novel texto legal el mismo es de orden público, lo que torna imperativo a los supuestos como el de autos, la aplicación del art. 11 de la Ley n° 25820 que ha venido a sustituir la redacción del mismo art. de la Ley n° 25561, aún de oficio, por propia iniciativa de este Superior Tribunal, sin necesidad de la existencia de petición expresa en tal sentido (Busso, "Código Civil anotado", T.I, pág. 197; Lavalle Cobo, en Belluscio- Zannoni, "Código Civil", To. I, Comentario art. 21, pág. 109). Se perfila entonces la obligatoriedad de las consecuencias allí concertadas, la inviabilidad de acordar una solución distinta y la aplicación de sus directivas por parte de los órganos jurisdiccionales (conforme voto del ministro Dr. Caneo). Amerito, asimismo, que no es de aplicación al caso *subexamine*, lo prescripto por el art. lero. inc. a) del Dto. Nacional 762/02 (B.O. 07/05/02) que exceptúa de la aplicación del Coeficiente de Estabilización (C.E.R), determinado en su art. 3ero. que a partir del 01/10/02 las obligaciones contempladas en su art. 1, se actualizarán en función de la aplicación de un Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S) ya que dicha normativa contempla los préstamos que tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de

ocupación permanente que no es el caso de autos, razón por la cual la cuota debida por la actora ha de ser la de aplicarse a la suma de cuatrocientos pesos ($400) cuota pactada- el coeficiente de estabilización de referencia (C.E.R.) conforme lo prescripto por las leyes nro. 25.561 y 25.820...” (del voto de la Dra. Melero).

Tengo para mí que los fundamentos expresados son los que asimismo resultan de aplicación al caso concreto en estudio. Claro está que en el marco de un contexto económico como el que caracteriza a nuestro país bien resulta dificultoso atender a realidades distintas que se han ido sucediendo en el tiempo, y por tanto dimensionar más de 25 años después el valor de la contratación efectuada por las partes. En la década del 90, y aún ya en los años 2000 y 2001, se encontraba en plena vigencia la paridad un peso = 1 dólar estadounidense. El valor de la cuota –más allá de que fuera pactada en pesos– y como consta en los antecedentes que he individualizado equivalía a 300 dólares estadounidenses, en el marco de una operación que ascendía a 45.000 pesos o dólares estadounidenses. Esa comparación con una “moneda dura” permite, de algún modo, representarnos hoy una cuota mensual de U$S 300 en cualquier operatoria comercial, la que sin duda posee relevancia.

Y así surgen de las constancias de autos ciertos elementos indiscutibles, como por ejemplo que a la fecha de suscripción de la escritura pública de fecha 29 de febrero de 2000, la parte demandada ya había abonado la suma de pesos (o dólares estadounidenses por entonces) 19.353,57, que aún adeudaba la suma de $25.646,43 que se abonaría en 89 cuotas de $300 (se advierte de todos modos que el producto arroja una suma superior) con más los gastos administrativos $2.250 y el derecho de adjudicación $300 = $28.196,43. La hipoteca se constituye -luce más adelante- precisamente por la suma de $28.196,43.

Otra cuestión indubitada es que la demandada abonó un total de $56.869,44 (54.100 + 2.769,44) según el resultado de la pericia contable obrante a fs. 169/171 de autos -que no recibiera impugnación por parte de la accionante-.

Cierto es que la paridad cambiaria se mantuvo hasta el mes de febrero de 2002, en que fuera dictado el Dec. 214/02 mencionado en la sentencia de esta alzada, por el que perdiera vigencia la paridad 1 a 1 para pasar a U$S 1 = $1,40. Claro está que si ello no hubiera ocurrido ningún reclamo posterior habría existido.

Entonces, otra cuestión incontrastable es que desde la firma del instrumento publico 29/02/2000 a la fecha en que la paridad 1 a 1 finalizara transcurrieron 2 años, o 24 meses, en los que la demandada continuó el cumplimiento de sus obligaciones, esto es $300 x 24 = $7.200. Adicionaré esta suma la reconocida como abonada en aquella actuación notarial, lo que arroja $19.353,57 + $7.200 = $26.553,57 que tendré por abonados al mes de febrero de 2002. Asimismo, ello equivale a afirmar que de los $28.196,43 se debían $20.996,43.

Ahora bien, por aplicación de la nueva relación que estableció en ese momento el Dec. 214/02 del Gobierno nacional, y que es el remedio para componer la deuda que fuera dispuesto en "V.…", esos $20.996,43 deben multiplicarse por 1,4, lo que arroja entonces una deuda de $29.395.

Con base en los cálculos efectuados tenemos que se había abonado en febrero de 2002 la suma de $26.553,57 y se adeudaban $29.395 = $55.948,57. Ahora bien, vuelvo sobre el resultado de la pericia contable, en la que la experta sostuvo que se abonaron $56.869,44, luego a mi entender ningún reclamo se encuentra legitimada la actora para efectuar. Juzgo que la parte demandada abonó *in totum* la deuda que contrajera.

Como corolario, me parece importante destacar la conducta de la accionante al pretender el cobro

extrajudicial de supuestas facturas (agosto de 2013 y luego marzo de 2016) –que aquí no han sido tenidas a la vista- pretendiendo una actualización de modo unilateral al año 2008, y aún luego promoviendo el presente proceso, cuando ya para aquel entonces se encontraba firme la sentencia dictada en esta alzada y cuyos párrafos relevantes antes transcribiera, por la que se sentara claro criterio sobre la cuestión que aquí se debate.

Lo expuesto hasta aquí permite dar adecuada respuesta a los recursos de apelación interpuestos tanto por la parte actora como por la parte demandada, debiendo desestimarse el resto de los agravios por carecer de virtualidad jurídica, razón por la que propondré como solución a los mismos se revoque la sentencia de grado en todas sus partes, rechazando la demanda interpuesta por la C. D. A. P. y O. S. P. de R. T. L. contra el Sr. R. D. M. y la Sra. S. E. R..

En relación con las costas, deben ser estas readecuadas por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento ritual, razón por las que impondré las correspondientes a ambas instancias a la parte actora, en virtud del principio general de la derrota (art. 69 del CPCCCh). Difiero la regulación de los honorarios profesionales para el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y de compartir mis distinguidas colegas de Sala mi voto, propongo al acuerdo la siguiente fórmula:

1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y en consecuencia revocar el fallo de la instancia de grado, rechazando en toda sus partes la demanda interpuesta por la C. de A. P. y O. S. P. D. R. T. L. contra el Sr. R. D. M. y la Sra. S. E. R., según considerandos respectivos.

2) Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora vencida (arts. 69 y 282 CPCCCh).

3) Diferir la regulación de honorarios para el momento del acuerdo.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Quien me precedió en la emisión del voto, reseñó suficientemente los antecedentes de la causa y el contenido de los agravios, razón que me exime de reiteraciones estériles.

Cooagua persigue el cobro de $98.703,46 que entiende adeudan los demandados a raíz de cuotas impagas provenientes del plan de financiación nro. 7 para la compra de una vivienda según las “condiciones de suscripción y adjudicación” obrante a fs. 6/9 y que data del mes de agosto de 1994.

Sintetizado y simplificado el tema traído a resolver y luego de detenida lectura y valoración de los antecedentes de la causa en cuanto al objeto de litis, cabe encuadrar su origen en los acontecimientos políticos, sociales y económicos que dieron lugar a una de las crisis más graves en la historia contemporánea de nuestro país y que por eso constituyen hechos p. y notorios reconocidos por la CSJN (Fallos “R. F. A y otro c. Guzman T., R. C. y otra” (AR/JUR/145/2007).

Ante tal crisis la actora puso en marcha el mecanismo previsto en la cláusula 4ta. de la suscripción que determina que el valor de la cuota se fija en la suma de $300, equivalentes a U$S 300, conforme la relación de valor establecida por el art. 1° de la Ley n° 23928 de pesos uno ($1) por cada unidad de moneda norteamericana ($1 = u$s1). En caso de producirse la derogación de la Ley 23928 o la variación de la paridad fijada entre ambas monedas, la cuota se incrementará en la misma proporción en que se modifique legalmente o de hecho la referida paridad o, a exclusiva elección de la C., las cuotas se reajustarán con la variación sufrida por el índice de la construcción, nivel general, del INDEC (o en el que en el futuro lo sustituya), tomándose a tales efectos como índice base el correspondiente al mes anterior al de la fecha de suscripción del presente.

Y tal cláusula es atacada por ilegítima por contraria a la prohibición establecida por la Ley 23928 –de orden público- por la accionada.

Frente a ello, en primer lugar es dable recordar que las relaciones contractuales pueden ser adaptadas a las nuevas circunstancias económicas, tanto mediante la teoría de la imprevisión contractual, revisión judicial de los contratos (art. 1198 del CC), como por la frustración de su finalidad o el uso abusivo del derecho, como mediante el dictado de leyes de emergencia, procedimiento que cuenta con antecedentes en el derecho comparado (Ley Faillot de 1918 en Francia con motivo de la guerra de 1914 y en EE.UU. legislación federal y estadual de alquileres: v. Expediente: 114.383, "Banco De La Pampa c/ Bonavetti s/ Ejec. Hipotecaria", Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca 27 marzo de 2002; y Ley 11157 entre otras Alejandro Pérez Hualde o "'Smith' o el Final del sistema Jurídico de la Emergencia" suplemento de la revista La Ley "Depósitos Bancarios-restricciones", II marzo de 2002, cit. en MJ-JU-M12848-AR - MJJ12848 - MJJ12848).

Frente al desquicio del contrato por circunstancias sobrevinientes, la aplicación irrestricta de la Ley 23928 en cuanto a la prohibición de indexación o actualización no resulta una solución razonable que puede admitirse.

Pretender que frente a la considerable pérdida del valor adquisitivo, la obligación sea cumplida con el pago del monto histórico equivalente a la suma de $300 que fuera fijada 6 años antes de la crisis económica y financiera del año 2002, no parece una solución razonable a la luz de la evidente lesión al derecho de propiedad del acreedor.

Tampoco es razonable, utilizar como pretende la actora, el valor real de la vivienda al momento de interponer la acción según el índice de variación de precios de la construcción porque la mitad de esa

construcción fue abonada al valor del dólar en época de la paridad cambiaria.

Véase que de la prueba rendida en autos, se verifica claramente que conforme el índice de variación del costo de la construcción, al momento de la promoción de la acción el costo de la vivienda ascendía a $941.739 y al momento en que los demandados terminaron de abonar la última cuota de $400 (junio de 2008) y que la C. cursó la intimación por facturas impagas, el valor era de $140.670.

En casos como estos, en que por circunstancias sobrevinientes el contrato perdió su razonabilidad, finalidad y previsión que tuvieron las partes, los tribunales deben restablecer la ecuación económica real para mantener incólume el crédito debido, para salvar el valor económico de la prestación adeudada y conciliar los derechos de propiedad y de igualdad implicados en el contrato.

Y es sabido que el nominalismo a ultranza solo puede funcionar sin detrimento para la justicia en aquellas economías que cuentan con una moneda sana y relativamente estable, y que no puede tacharse a la indexación de provocar el deterioro de la moneda cuando en verdad solo es un remedio o recurso que se ha ideado para corregir las injusticias que resultan de la vigencia del nominalismo en períodos de aguda inflación.

Son elementales estándares de equidad y realidad, los que impiden avalar la posición de la parte demandada quien amparándose en la prohibición de la indexación, pretende desentenderse de la variación de las circunstancias sobrevinientes e imprevisibles, y que en parte asumió, al abonar la cuota reajustada en primer término ($400).

Claro que tampoco es posible cohonestar la actitud de la actora quien, atrincherándose en su exclusividad en la elección que le otorga una cláusula predispuesta opta, de entre todas las opciones, por el reajuste mediante un índice que carece de toda razonabilidad

previsible. De la pericia contable rendida se advierte cómo en el caso y por aplicación del índice de la construcción el deudor cumplidor ve acrecentar su deuda sin limitación, pese a haber pagado ininterrumpidamente 160 cuotas, a la vez que enriquece indebidamente al actor.

Lo cierto es que las partes tuvieron la previsión de establecer que la cuota pactada equivalía a U$S 300 atento la paridad que se estableció en el contrato, condición o característica del dólar usado como moneda en nuestro país. Y es que ese peso objeto de la obligación dineraria era un peso canjeable por un dólar, y que, por eso mismo, compraba lo mismo que podía comprar un peso argentino. Ese dólar convertible (o peso convertible, mejor) desaparece, se extingue con la abrogación de la convertibilidad, pero fue ese dólar/peso convertible el que las partes tuvieron en mira al contratar, era su equivalente al dólar, en el origen (y en la causa) de la contratación. De allí que en el caso, corresponde establecer una adecuada distribución de los costos económicos derivados de la devaluación del peso, riesgo siempre latente en economías como la nuestra.

En definitiva, las circunstancias de emergencia económica y social que colocan al país frente al riesgo de su desintegración como comunidad jurídicamente organizada, y específicamente la notable y súbita devaluación habida, configuran la situación de fuerza mayor, de estado de necesidad, que amerita la revisión del contrato y la no aplicación lisa y llana de la Ley 23928 como pretende la demandada.

Se trata entonces de encontrar una solución que ponga fin a este diferendo y analizar si lo abonado por la demandada resulta un precio justo, no el pactado porque la emergencia económica, en los albores de 2002 y en los meses subsiguientes alteraron la ecuación de cambio tenida en consideración al tiempo de celebrarse el contrato.

En tal sentido y a los fines de encontrar un camino a seguir, tomo en cuenta que con lo fallado en la causa "B." -octubre 10 de 2004-, en relación a la constitucionalidad de la legislación dada en el curso de la emergencia económica declarada el 6 de enero de 2002, la CSJN abrió un camino en el que persistió, y que fue ensanchando, y consolidando luego, hasta llegar el 15 de marzo de 2017 a la sentencia recaída en los autos: "R. F. A. y O. c/ G. T. R. C. y otra" donde se ratificó la constitucionalidad de la legislación de emergencia cuya doctrina resulta aplicable al caso por tratarse de una deuda por mutuo hipotecario entre particulares.

Por eso y en consideración a la obligación que tienen los tribunales de no desentenderse de las consecuencias de sus decisiones me convencen que la solución al caso presentado, está dada por la aplicación de la denominada legislación de emergencia, también de orden público para las hipótesis análogas al presente: se trata de una contratación entre particulares –ajenos al sistema financiero-, en que además se encuentra comprometida la vivienda familiar de los deudores y la existencia de un mutuo hipotecario por menos de $100.000.

Asimismo, es la solución que la propia accionante solicita al peticionar que se aplique el criterio que la sala siguió en el antecedente “V.”.

En el referido antecedente, se aplicó la legislación de emergencia en el entendimiento de que la cuota pactada era equivalente a U$S 300.

Y entiendo que aparece como la solución más aceptable, razonable y justa pues, es el resultado de la ponderación de las consecuencias económicas y los principios constitucionales en juego: el derecho creditorio cuya fuente es un contrato, la normativa de emergencia aplicable al caso, la protección de la vivienda y de la buena fe como orden público que permite la revisión del contrato frente a circunstancias extraordinarias e imprevisibles que lo desequilibraron

más allá del grado de previsibilidad que podía exigirse a un obrar razonable.

Tales normas reconocieron el conflicto económico y social y legislaron la emergencia en forma sobreviniente y habiendo sido calificadas como medios regulatorios proporcionados y razonables con la finalidad perseguida implicando compartir el esfuerzo patrimonial derivado de la magnitud de la depreciación de la moneda (ver CSJN "R.").

Sentado ello, y tratándose de una deuda entre particulares ajena al sistema financiero por un monto inferior a los $100.000, para lograr equilibrar el contrato desquiciado corresponde remitirnos por analogía a las leyes 25561, 25713, 25796, 25820 y decretos 214/2002, 320/2002, 410/2002, 762/2002, 2415/2002, 1284/2003, 352/2004, 1342/2004, 52/2006 y 66/2006 en lo pertinente, a fin de verificar si lo abonado resulta justo o si merece algún tipo de reajuste.

En este sentido, es válido comenzar por señalar que la Ley 25561 dispuso en su art. 11 que las prestaciones dinerarias exigibles desde su fecha de promulgación, originadas en los contratos celebrados entre particulares en moneda extranjera, fuesen canceladas en pesos a la relación de cambio de un peso igual a un dólar estadounidense, en concepto de pago a cuenta de la suma que, en definitiva, resultara de la reestructuración de las obligaciones que las partes debían negociar durante un plazo no mayor a los 180 días, procurando compartir de modo equitativo los efectos de la modificación de la relación de cambio.

Dicho artículo, que previó también que en caso de no existir acuerdo los contratantes quedaban facultados para seguir los procedimientos de mediación vigentes y ocurrir ante los tribunales competentes para dirimir sus diferencias, autorizó al Poder Ejecutivo Nacional para "dictar disposiciones aclaratorias y reglamentarias

sobre situaciones específicas, sustentadas en la doctrina del artículo 1198 del Código Civil y en el principio del esfuerzo compartido". Así, el Poder Ejecutivo, dictó el Decreto 214/2002, cuyo art. 1° dispuso transformar a pesos todas las obligaciones de dar sumas de dinero de cualquier causa u origen, expresadas en dólares estadounidenses, existentes al tiempo de la sanción de la Ley 25561.

La conversión se realizó a razón de un dólar igual a un peso y se previó que esas prestaciones fueran reajustadas por el coeficiente de estabilización de referencia (CER) que fue reemplazado por el Decreto 762/2002 por el de variación salarial (CVS) para los casos de préstamos que tuviesen como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente del deudor, originariamente convenidos hasta la suma de U$S 250.000 o su equivalente en otra moneda extranjera, que debía aplicarse desde el 1° de octubre de 2002 hasta el 31 de marzo de 2004. A partir del 1° de abril de 2004 no será de aplicación respecto de tales obligaciones ningún índice de actualización y solo se computará a partir del 1° de octubre de 2002 la tasa de interés nominal anual convenida en el contrato de origen, vigente al 2 de febrero de 2002, con el límite que allí se establece (arts. 2 y 4 de la Ley 25713, según texto Ley 25.796).

Luego la ley 25967, estableció también que si por aplicación de esa actualización, el valor resultante de la cosa, bien o prestación, fuese superior o inferior al del momento del pago, cualquiera de las partes podría solicitar una recomposición equitativa del precio, salvo que se encontrara en mora y esa situación le fuera imputable. Para el caso de no mediar acuerdo, puso a cargo de los jueces el deber de arbitrar medidas tendientes a preservar la continuidad de la relación contractual de modo equitativo (art. 8).

El Decreto 320/2002 aclaró que dicha norma era de aplicación exclusiva a los contratos y a las relaciones jurídicas existentes a la fecha de entrada en vigencia de la Ley 25561.

El 2 de diciembre de 2003, se promulga la Ley 25820, que sustituye el texto del art. 11 de la Ley 25561, expresando la transformación de las obligaciones en cuestión en los términos dispuestos por los arts. 1, 4 y 8 del Decreto 214/2002, para todos los casos en que hubiera o no mora del deudor, señalando en el párrafo final que "la presente norma no modifica las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales".

Es decir, en el caso, se verifica que las partes si bien pactaron en pesos, dijeron que equivalían a dólares que en ese momento equivalían. Se produjo la crisis en diciembre de 2001, esto es a más de un año que la vivienda fue adjudicada y se constituyera la hipoteca. Hasta junio/julio de 2003, las partes mantuvieron el “statu quo”, no renegociaron como previó el Dec. 214/2002 que daba plazo hasta agosto de ese año.

Fue a partir de septiembre de 2003 que la demandada comenzó a abonar la cuota “renegociada” de $400 y tampoco las partes, en especial la actora solicitaron judicialmente “el reajuste equitativo del precio” si hubiera tenido lugar.

Es decir, cualquier resultado arbitrario en la economía del contrato podría superarse por vía del reajuste equitativo que prevé el artículo del Dec. 214/02 (ver Casiello, Juan José: “El impacto de las normas de emergencia en el derecho monetario. La "pesificación"”, en Suplemento Especial de la Revista Jurídica Argentina La Ley, Contrato y Emergencia Económica -dirigido por Félix Trigo Represas-, septiembre de 2002, pág. 19/29). Sin embargo, la actora no recurrió al procedimiento previsto, sino que recién en el año 2008 pretendió reajustar nuevamente el precio

y sin ningún tipo de explicación sobre los parámetros tomados en cuenta ni plazo final de pago.

Bien, frente a ese panorama y aplicando las pautas referidas, entiendo que corresponde que la cuestión debe situarse al mes de febrero de 2002 en que se dispuso "pesificar las deudas pactadas en dólares", claro esta -y a riesgo de ser reiterativa- que propongo esta solución en el entendimiento que las partes refirieron a la moneda dura que protegiera los intereses contractuales frente a la lamentable, pero reconocida experiencia de una economía inestable.

Retomando la normativa reseñada, corresponde actualizar la deuda por las cuotas de $300 con el índice CVS desde el 1/10/2002 hasta el 31/03/2004 y a partir de allí aplicar la tasa de interés por todo concepto del 2,5% anual (art. 6 Ley 26167).

Y entiendo que esa es la solución porque las partes no arribaron a ningún acuerdo conciliatorio antes de agosto de 2002. Fue recién a partir del mes de septiembre de 2003 y de acuerdo a lo requerido por la propia accionante en julio de 2003, en los hechos se "actualizó" la cuota (pasando de $300 a $400 y aumentando la cantidad original de cuotas pactadas. La deudora accedió a tal reajuste (fs. 27 vta. y 60vta) y habiendo pagado 102 cuotas de $300, pago otras 58 cuotas de $400.

En línea con lo que vengo proponiendo, tomaré en cuenta el capital adeudado al 1/10/2002 y aplicaré el CVS a partir del 1/10/2002 y hasta el 31/03/2004.

Conforme la pericia de fs. 169/170 al mes de marzo de 2002 se habían abonado 84 cuotas de $300 que suman un total de $25.200, que detraídos de los originales $45.000 arroja un saldo deudor de $19.800.

Entre el mes de marzo y septiembre de 2002 no corresponde aplicar reajuste alguno porque los pagos debían tomar a cuenta (ver art. 11 Ley 25651).

El cálculo efectuado con el sistema SICAL, el CVS por el periodo correspondiente (1/10/2002-31/3/2004)

representa el 23,34%, que aplicado al saldo de $19.800 implica una suma de $4.613,40 determinándose una deuda de $24.421,32 a la que deberá agregarse por todo concepto una tasa de interés anual del 2,5% (*cf*. art. 6 de la ley.

También tengo presente que los demandados no dejaron de depositar las cuotas mes a mes conforme surge de la pericia, ininterrumpidamente abonaron 160 cuotas, de allí que no existe mérito para imponer una tasa de interés compensatoria de la mora.

De allí que por aplicación de esa tasa desde el 1/04/2004 al 17/06/2008 fecha del último pago efectuado se obtiene un porcentaje de 10,41%.

Aplicado al capital actualizado con el CVS al 31/3/2004 determina una deuda de $27.052,25.

De la pericia contable surge que desde el abril de 2002 hasta junio de 2008 los demandados abonaron la suma de $28.600 (18 cuotas de $300 + 58 cuotas de $400).

Queda demostrado por tanto, que no existe saldo pendiente de abonar por reajuste, aún aplicando un índice de actualización, sin perder de vista que han transcurrido 13 años desde el último pago efectuado por los demandados.

En consecuencia, y por los argumentos dados considero que la demanda debe ser rechazada porque no existe saldo pendiente de pago por parte de los demandados.

Costas y Honorarios:

En atención a como se resuelve, deben readecuarse las costas y los honorarios por imposición del art. 282 del CPr.

Las costas de ambas instancias, en atención al resultado obtenido propongo imponerlas al actor vencido.

Los honorarios de primera instancia se deben fijar teniendo en cuenta el resultado del litigio, su valor económico, las pautas arancelarias de aplicación (arts. 6 a 8 y concordantes de la Ley XIII-4 DJPCh), el mérito, eficacia, calidad y extensión de las labores

desarrolladas, especialmente la celeridad impuesta en orden a la trascendencia moral y económica para las partes; propongo fijar a favor del Dr. M. D. V. en el 18% del monto del proceso y los del Dr. P. H. C. en el 12%. Los de la perita contadora G. S. J. en el 2% calculados sobre el monto del proceso que resulte de la liquidación a practicarse teniendo en cuenta que la base regulatoria en el caso está determinada por la suma reclamada al momento de su interposición, actualizada de acuerdo a las pretensiones incoadas en la misma (Sent. nro. 5/SRE/2006).

Los de esta instancia propongo, en un todo de acuerdo con las previsiones del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas del artículo 13 del mismo ordenamiento, regularlos para el Dr. M. D. V. en el 30% y al Dr. P. H. C. en el 25%, en ambos casos de los que le fueron fijados en la anterior instancia.

En todos los casos que corresponda se deberá adicionar la alícuota del IVA.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Propongo como formula postulatoria:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 246 contra la sentencia de fs. 237/245.

2) Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la actora y, en consecuencia, revocar la sentencia de fs. 237/245 y rechazar la demanda en su contra.

3) Imponer las costas de ambas instancias a la actora vencida y regular los honorarios profesionales conforme la propuesta efectuada.

A la primera cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

La sentencia que se dicta a fs. 237/245 rechaza –primer punto- la excepción de prescripción interpuesta por las partes demandadas. En el segundo punto, se declara procedente la demanda interpuesta por la C. D. A. P. y O. S. P. D. R. T. y condena a los demandados R. D. M. y S. E. R. a pagar a la parte actora la suma de

$86.570, sin intereses, excepto los que se produzcan a partir de la mora en el cumplimiento de la sentencia. En el punto tercero impone las costas a la parte demandada y regula los honorarios de los profesionales actuantes.

La actora apela a fs. 246 bajo apoderamiento letrado; la demandada, de igual modo, a fs. 247. Los recursos se conceden a fs. 249.

La demandada expone los agravios a fs. 254/258, que la conclusión principal del fallo es sostener que la actora COAGUA se encontraba autorizada a incrementar en forma unilateral el precio del inmueble que le comprometiera en venta, pese a la plena vigencia de los arts. 7mo. y 10mo. de la Ley 23928. Transcribe las partes de la sentencia que se encuentra encuadrada en tal concepción, cuya concreción estriba en el convencimiento de la Sra. jueza de que es la parte demandada la responsable del incumplimiento del convenio celebrado con COAGUA, para la adjudicación de una vivienda unifamiliar, en lo que respecta al capital allí convenido; que el hecho de integrar lo adeudado de modo insuficiente por haber fijado los demandados una suma que devino irrisoria y de no integrarlas en su totalidad a partir de julio de 2008, impactó negativamente en el ritmo de construcción y entrega de las viviendas que estaban pendientes, demostrando con ello una total apatía en participar activamente en la C..

Se agravia la demandada de tal interpretación y sostiene que viola las leyes 23928 y 25561, cuya conclusión es que con las mismas se prohibió toda actualización de deudas créditos, cláusulas que quedan fulminadas de nulidad conforme con el art. 10mo. de la ley.

Cita jurisprudencia del tribunal respecto a la prohibición de la ley y dice que al boleto de compraventa e incluso cuando se otorgó la escritura, regía plenamente la Ley 23928, que incluso al dictarse la Ley 26551 continuaba rigiendo.

Opone subsidiariamente que aún sin la aplicación de tales normas, se reconoce indebidamente la existencia y exigibilidad de un crédito carente de toda documentación porque al promoverse la demanda la actora reclamó la suma de $93.583,46, derivado de facturas adeudadas, pero omitió acompañar al proceso tales facturas, quedando la reclamación huérfana de prueba documental. Que luego se intentó demostrar el adeudo con certificación contable que informa un monto distinto, pero que su parte desconoció su autenticidad y validez probatoria, agregando que en su cometido la perita no pudo contar con tales facturas por no obtener respuesta, por lo que se limitó a la aludida certificación contable constatando el estado de deuda; que el informe pericial fue impugnado por su parte. Expone en el punto B), que aún en la hipótesis de resolver sin las facturas aludidas, al fundar su pretensión, Coagua afirma que le asiste el derecho de exigir de sus asociados un mayor aporte y en consecuencia un incremento del precio de la vivienda, para distribuir entre los adquirentes los desajustes derivados de las devaluaciones del año 2002, cuando el dólar abandona el valor que había mantenido desde 1991 ($1) y pasa a cotizar alrededor de los 3 pesos por unidad de dólar, pero sostiene que tal variante no afectaba a su parte que ya se encontraba en posesión de la vivienda con fecha 28/2/2000, por lo que el negocio jurídico se encontraba consumado, como asimismo al seguir abonando las cuotas regularmente, canceló el precio pactado de $45.000. Que a mediados del año 2003 Coagua informa la pretensión de agregar cuotas por el impacto de la devaluación, llevando el valor de la vivienda a $60.1269,89, con lo que se producen idas y vueltas y la resistencia de algunos vecinos del pretendido reajuste, oponiendo sin perjuicio del carácter de C., que la misma debió prever la devaluación que se hacía evidente a los fines del noventa y principios del año 2000, acopiando los materiales pertinentes. Con todo, y pese a la prohibición de la Ley

25661 manifiesta que se avino a asumir el nuevo precio, abonaron 58 cuotas de $400, cuyo total importa inclusive un monto mayor al estimado por la propia Cooagua. Considera en consecuencia que el aporte voluntario debe encuadrarse en el marco de la doctrina del esfuerzo compartido, conforme el fallo de la Sala B al resolver en el caso "V." y en general por los tribunales como composición de los conflictos generados por la devaluación. Sigue exponiendo que la Sra. jueza no computa la existencia de los pagos adicionales, con una devaluación que tuvo lugar en enero de 2002 y donde su parte dio respuesta favorable por los pagos desde setiembre de 2003 a junio de 2008, contribución que sostiene, debe considerarse cancelatoria del mayor incremento. Rechaza por todo ello el nuevo reajuste pretendido por Coagua en el año 2016, conforme a la C.D. remitida a su parte. Peticiona procedan los agravios y se rechace parcialmente la sentencia en la medida del recurso, con costas.

La parte actora expresa agravios a fs. 259/261vta., expone respecto a los antecedentes del juicio y de los puntos que considera probados por la sentencia. En los agravios, entiende que el sentenciante no resuelve conforme con lo peticionado con lo que se viola el principio de congruencia. Que peticionó en el punto II) "Objeto" y punto IV –los hechos– "El derecho", donde se peticionó el valor reclamado en autos y subsidiariamente lo que en más o en menos surja de las pruebas se readecue el valor de la vivienda al valor real, contemplando el espíritu cooperativo y esfuerzo común propio del plan de vivienda. Sostiene que lo peticionado tanto puede surgir del escrito de demanda como del petitorio, siendo que lo que interesa es que pretende la demanda. Cita jurisprudencia. Alude a la observancia del principio de congruencia con cita de doctrina. Que si bien su parte no solicitó intereses, sí se lo hizo por el valor real de la vivienda, lo que sostiene el fallo no consideró, valor que se ve reflejado en el punto d) de la pericia.

Se agravia sobre el punto, analizando las evaluaciones de la sentencia respecto a la pericia contable rendida en autos, criticando que la sentencia dirime con una simple resta a partir del monto de $140.670, monto actualizado al año 2008 por el costo de la construcción, dejando la procedencia del monto del juicio en la suma de $86.570, al restarle lo abonado por los demandados.

La recurrente impugna tal criterio, considerando que si al 2008 en que los demandados dejan de pagar y el valor era de $140.670, lo real es que solo habían abonado el 38,45% del valor real, con lo que la condena debió ser de $579.640,53. Ello porque considera que el valor real de la construcción conformado con la pericia, al año 2017, el valor real de la construcción ascendía a $941.739,298. Con tales fundamentos queda determinado el agravio y peticiona se haga lugar al monto considerado pendiente de pago.

La actora contesta los agravios a fs. 263/265 y la parte demandada los de su contraparte a fs. 267/272.

El caso planteado que viene a tercer voto y conforme he examinado los agravios interpuestos por las partes, presenta el mismo examen de mis colegas prevotantes, un proceso igualitario en el examen de las cuestiones planteadas y sustento del precedente jurisprudencial de esta Sala B –caso “ V.”- y absoluta conclusión mayoritaria que corresponde el rechazo de la demanda interpuesta.

Contestes asimismo que las partes del contrato del Plan de Viviendas Unifamiliar suscriptos por las partes el 26/8/1994, establecieron en la cláusula 04 el valor de la cuota en $300, en la paridad de un dólar estadounidense, conforme con el art. 1 de la Ley de Convertibilidad (Ley 23928) y la previsión que para el caso de derogación o variación de la paridad, la cuota se incrementará en la misma proporción en que se modifique legalmente o de hecho la referida paridad o, a exclusiva elección de la C., las cuotas se reajustarán de conformidad con la variación sufrida por el índice

de la Construcción Nivel General del INDEC (o el que en el futuro lo sustituya), tomándose a tales efectos como índice base el correspondiente al mes anterior de la fecha suscripta del presente.

Avanzando en consecuencia la concordancia mayoritaria en la aplicación de la jurisprudencia de los autos: "V., J. C. c/ C. de A. P. y O. S. P. D. R. T. Ltda. s/sumario", expte. n° 173/2004, también peticionado por la actora a fs. 31vta. siguieron con dicho antecedente y frente a la misma igualdad de la cláusula 4ta., que para dirimir las diferencias existentes respecto a dicha cláusula, la composición debía conformarse con la aplicación de la leyes de emergencia frente a la pérdida de la paridad pactada inicialmente. Con ello, la aplicación del coeficiente de estabilización de referencia (CER), o el coeficiente de variación de salarios (CVS) o el que en futuro lo remplace, previsto en las leyes 25561 y 25820, la primera del 6/1/2002 y la 25820 del 4/12/2003, con la aplicación del art. 11 de la Ley 25561, obligaciones pendientes de dar sumas de dinero en mora o no, donde integrando el sistema se dicta el D.N.U. 214/02 (B.O.4/2/2002), cuyo art. 1 establece: "A partir de la fecha del presente decreto quedan transformadas a pesos todas las obligaciones de dar sumas de dinero, de cualquier clase u origen, judiciales o extrajudiciales expresadas en dólares estadounidenses, u otras monedas extranjeras, existentes a la sanción de la Ley n° 25561 y que no se encontrasen ya convertidas a pesos. Art. 2°: Todos los depósitos en dólares estadounidense u otras monedas extranjeras existentes en el sistema financiero, serán convertidas en pesos a razón de pesos uno con cuarenta centavos ($1,40) por cada dólar estadounidense, o su equivalente en otra moneda extranjera. La entidad financiera cumplirá con sus obligaciones devolviendo pesos a la relación indicada. Art. 3 … Art. 4: A los depósitos y a las deudas referidos respectivamente, en los arts. 2°, 3°, 8° y 11° del presente decreto, se les

aplicará un Coeficiente de Estabilización de Referencia, el que será publicado por el Banco Central de la República Argentina. Además se aplicará una tasa de interés mínimo para los depósitos y máxima para los préstamos. El coeficiente antes referido se aplicará a partir de la fecha del dictado del presente decreto. Art. 5…. Art. 6… Art. 7… Art. 8: Las obligaciones exigibles de dar sumas de dinero, expresadas en dólares estadounidense u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o naturaleza, se convertirá a razón de un dólar estadounidense (U$S 1) = Un peso ($1), aplicándose a ellas el art. 4 del presente decreto. Si por aplicación de esta disposición, el valor resultante de la cosa, o bien o prestación, fuere superior o inferior al del momento de pago, cualquiera de las partes podrá solicitar un reajuste equitativo del precio. En el caso de obligaciones de tracto sucesivo, o de cumplimiento diferido, este reajuste podrá ser solicitado anualmente, excepto que la duración del contrato fuere menor o cuando la diferencia de los valores resultare notoriamente desproporcionada. De no mediar acuerdo a este respecto, la justicia decidirá sobre el particular".

Por una parte debe señalarse que la CD de fecha 8/3/2016 que dice remitida a las codemandadas, intimando el pago de facturas desde julio/2008 al mes de febrero de 2016, por $93.583,46 (C.D. de fs. 16), en concepto de capital más intereses, luego aumentada al momento de la demanda a la suma de $98.703,43, fueron rotundamente desconocidas y negadas por las codemandadas desde origen (fs. 58 y al contestar la demanda), por desconocimiento de las respectivas facturas a las que se alude, cuya imponencia legal no pudieron sino resultar de la prueba de su recepción por las codemandadas y el no pago en el plazo de ley. Si bien, al demandar, la accionante acompaña la certificación de deuda, no resulta de la confrontación de la documentación contable de respaldo

a la que alude el profesional contable, se refiera a facturaciones expeditas de ejecución. El agravio de las codemandadas en esta alzada contra la concepción del fallo, se ajustó en consecuencia a derecho.

Quedó asimismo en claro frente a las posturas disímiles de las partes -al modo que ocurre en los presentes- el carácter de orden publico de la normativa, la inviabilidad de acordar soluciones distintas y su aplicación con el mismo imperativo por la justicia.

A la firma de la escritura n° 76 de compraventa – hipoteca formalizada por las partes el 29 de febrero de 2000 (fs. 35/40)-, entre la C. D. A. P. y O. S. P. de R. T. L. y por la otra parte R. D. M. y S. E. R., que adquieren en proporción “de ½ Ava PARTES” (sic) en condominio indiviso, se mantiene el precio de $45.000, donde reconoce la C. haber recibido la suma de $19.353,57, en 61 cuotas, quedando un saldo de $25.646,43, que se abonará en 89 cuotas iguales y consecutivas de $300 cada una, donde los compradores debían abonar asimismo la suma de $2.250 por gastos administrativos y $300 en concepto de derecho de adjudicación, declarando que las cuotas se fijan de conformidad con el art. 10 de la Ley de Convertibilidad un peso igual a un dólar estadounidense, con más la salvedad ya señalada en caso de variación de la paridad fijada. Que en garantía del pago del saldo los compradores gravan con derecho real de hipoteca en primer grado a favor de la vendedora, que constituyen por la suma de $29.196,43, con más sus intereses y accesorios legales del art. 3111 del Código Civil.

Los alcances de la escrituración revelan que la accionante nunca pudo pretender la revaluación pretendida de origen, por la existencia de pagos consolidados ajenos al reajuste, que incluso continuaron hasta la finalización de la paridad en febrero/2002 (2 años) que importaron la suma de $7.200 ($300 x 24 = $7.200), con lo que la suma reconocida en la

escrituración más los pagos precedentes alcanzaron la suma de $26.553,57 ($19.353,57 + 7.200 = 26.553,57), que amortizaron el monto escriturario e hipoteca a la suma de $20.996,43.

De tal resultado precedente la actualización por el coeficiente 1,40 resultante del Dec. Ley 214/02 (ídem V.), comporta un reajuste a la suma de $29.395, este monto adeudado con más lo abonado al mes de febrero/2002, por la suma de $26.553,57, igual a la suma de $55.948,57, frente al monto de los pagos reconocidos a las codemandadas resultantes de la pericia de fs. 169/171, por la suma de $56.869,44 ($54.100 +2.769,44), demuestra la inexistencia de saldo pendiente en disfavor de las accionadas.

Importando el resultado de los agravios la revocatoria del fallo de primera instancia, las costas del juicio en ambas instancias deben aplicarse a la parte actora, conforme con el art. 69 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico.

Para regular los honorarios rige la Ley XIII n° 4, los arts. 5, 6, 8 y concords., en la segunda con el agregado del art. 13 del arancel, considerando el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, conforme a la propuesta del primer voto a determinarse en el momento del acuerdo.

A la segunda cuestión, el Dr. Nahuelanca dijo:

Atento a la concordancia del acuerdo con el voto propuesto por mi colega Dr. Hayes, corresponde asimismo el pronunciamiento propuesto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar, con la disidencia parcial de la Dra. Zanatta, la siguiente

SENTENCIA:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

2) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

3) Revocar el fallo de fs. 237/245 de la instancia de grado, rechazando en toda sus partes la demanda interpuesta por la C. D. A. P. y O. S. P. de R. T. L. contra el Sr. R. D. M. y la Sra. S. E. R..

4) Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora vencida.

5) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en primera instancia al Dr. M. D. V. en el dieciocho por ciento (18%), al Dr. P. H. C. en el doce por ciento (12%) y a la perita contadora G. S. J. en el dos por ciento (2%), porcentajes a calcular sobre el monto del juicio -según considerando pertinente-, con más el IVA si correspondiera.

6) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en la alzada al Dr. M. D. V. en el treinta por ciento (30%) y al Dr. P. H. C. en el veinticinco por ciento (25%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

7) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO R. ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

MARÍA FERNANDA ZANATTA
Presidenta

FERNANDO NAHUELANCA
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2021
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"

MARÍA MAGDALENA CONSTANZO Secretaria
de Cámara