



*Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*

**"FUNDACIÓN NAVARRO VIOLA contra G.C.B.A. - sobre DEMANDA contra AUTORIDAD ADMINISTRATIVA.- OTROS" - Expte. EXP 804.**

///nos Aires, 01 de julio de 2003.

**VISTOS:** el recurso deducido por la demandada a fs. 463 -fundado a fs. 468/77- contra lo dispuesto a fs. 459/61 vta. en autos; y

**CONSIDERANDO:**

1. Que mediante la sentencia de fs. 459/61 vta. el señor juez *a quo* mandó llevar adelante la ejecución de alquileres, contribuciones y tasas adeudadas por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a la actora, en la forma prevista en los artículos 399 y 400 del CCAyT hasta hacerse íntegro pago a la Fundación Navarro Viola de la suma de cuatrocientos cuarenta y cuatro mil dólares estadounidenses (U\$S 444.000) o la cantidad de pesos necesaria para adquirirlos al momento del pago, y la suma de pesos ochenta y nueve mil seiscientos cuarenta y seis con treinta y cuatro centavos (\$ 89.646,34), con más el coeficiente de estabilización de referencia respecto de los alquileres vencidos con posterioridad al 6 de enero de 2002, los intereses fijados y las costas de la ejecución.

Para así decidir, tuvo presente que la ejecutada no opuso ninguna de las excepciones que contempla el artículo 544 del CPCC de la Nación. Asimismo compartió el criterio desplegado por el Fiscal de primera instancia en relación a que no correspondía el tratamiento de la inconstitucionalidad planteada por la actora respecto de las normas que dispusieron la denominada "pesificación", habida cuenta de que no resultarían aplicables a las obligaciones que se encontraban en mora al 6 de enero de 2002.

2. Que contra lo así resuelto la Procuración General de la Ciudad dedujo recurso de apelación (fs. 463 y 468/77), planteando los siguientes agravios.

En primer lugar sostuvo que sendas cláusulas de los contratos de locación de los inmuebles sitios en las calles Cachimayo 1657 y 1735 –que son utilizados como escuelas públicas- fijaban en dólares estadounidenses el alquiler mensual a abonar, respecto del primero la suma ascendía a seis mil quinientos (U\$S 6.500) en tanto que en relación al segundo a cinco mil quinientos (U\$S 5.500). Expuso que atento a ello, “*se tornó de aplicación lo establecido expresamente por el art. 1º del Decreto 214/02, el cual dispuso la pesificación de la deudas contraídas en moneda extranjera*”.

En este sentido, cuestionó lo decidido en primera instancia en cuanto se consideró que las disposiciones del decreto 214/2002 no alcanzan a las deudas que ya eran exigibles al 6 de enero de 2002. Al respecto, recordó que el último párrafo del artículo 11 de la

ley 25.561 facultó al Poder Ejecutivo Nacional 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. Sostuvo que como consecuencia de dicha previsión se dictaron los decretos 214/02 y 320/02, y citó doctrina y jurisprudencia en abono de su postura.

En otro orden, planteó la aplicación de ley 24.283 que establece una limitación a la actualización del valor de una cosa o bien o cualquier prestación, dada por el valor real y actual de dicha cosa o prestación al momento del pago. Destacó que los montos establecidos en los contratos de locación guardaban relación con los del mercado inmobiliario a la fecha de la celebración de los acuerdos respectivos, pero que en la actualidad en razón de la derogación de la ley de convertibilidad y la liberación del mercado de divisas –agregó- se ha producido una brutal devaluación que provocó una distorsión manifiestamente irrazonable del monto del alquiler en relación al precio del inmueble.

Se agravió asimismo de la aplicación de intereses, por cuanto no habían sido contemplados en los contratos suscriptos entre las partes. Resaltó además que con la decisión de no pesificar la deuda en dólares se otorgó a la actora un “*margen inmenso de ganancia*”, lo que sumado a la posibilidad de aplicar intereses da nuevos argumentos al reclamo de la aplicación de la ley 24.283. En esta línea solicitó la realización de una tasación de los inmuebles motivo de autos, así como de su valor locativo, tanto a la fecha de la firma de los contratos como en la actualidad, a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Por último planteó que el *sub lite* debía resolverse en función de los postulados de la teoría de la imprevisión, contenidos en el artículo 1198 del Código Civil, a efectos de que se reajusten los términos contractuales a límites justos y actuales; y reclamó la aplicación del mecanismo previsto en los artículos 399 y 400 del CCAyT para la ejecución de la sentencia.

A su turno, la actora contestó el traslado conferido, planteando el rechazo del recurso impetrado (fs. 478/88 vta.).

**3.** Que el Sr. Fiscal General Adjunto sostuvo en su dictamen de fs. 495/97 que el recurso de apelación en estudio fue mal concedido por cuanto no se hallan configuradas en autos ninguna de las situaciones de apelabilidad de la sentencia de remate previstas en el artículo 554 del C.P.C.C.

Al corrérsele una nueva vista “*a efectos de que se expida sobre el fondo de la cuestión debatida en autos*” (fs. 499), una vez más el Sr. Fiscal propició que se declare mal concedido el recurso impetrado, en tanto que afirmó que el planteo de inconstitucionalidad articulado por la apelante “*resulta extemporáneo y no se establece con claridad y precisión las normas que se atacan*” (fs. 500/501 vta.).

**4.** Que en uso de las facultades conferidas por el artículo 29, inciso 2, del CCAyT se convocó a las partes a una audiencia, en la que tras un debate de ideas solicitaron de común acuerdo al Tribunal que disponga la suspensión de los plazos por el término de diez días, lo que así se resolvió (fs. 502, 503 y 508).



## ***Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires***

5. Que corresponde en primer término expedirse respecto de la admisibilidad formal del recurso. Al respecto el artículo 554 del C.P.C.C. (aplicable al caso conforme lo resuelto por mayoría a fs. 234/44) establece que la sentencia de remate es sólo apelable en cuatro supuestos, a saber: “... 1º Cuando se tratase del caso previsto en el artículo 547, párrafo primero. 2º Cuando las excepciones hubiesen tramitado como de puro derecho. 3º Cuando se hubiese producido prueba respecto de las opuestas. 4º Cuando versare sobre puntos ajenos al ámbito natural del proceso o causare gravamen irreparable en el juicio ordinario posterior ...”.

Si bien el principio general en materia de juicios ejecutivos es la inapelabilidad de la sentencia, en virtud de lo cual los artículos 532, 554 y 557 del C.P.C.C. limitan la interposición de recursos sólo a los supuestos allí previstos, la taxatividad de tales disposiciones –cuya aplicación estricta al *sub examine* requiere el Sr. Fiscal Adjunto- se ha visto morigerada cuando las circunstancias del caso así lo requieren.

Así, se ha entendido que cuando las resoluciones dictadas en el juicio ejecutivo producen un agravio insusceptible de ser reparado, aquel principio de irrecurribilidad debe ceder, por cuanto la estructura del proceso ejecutivo se ideó en función de la seguridad, mas no en menoscabo de la defensa en juicio (en este sentido, CNCIV, Sala L, *in re* “Yáñez, Julio Alberto c/Cuevas Sandoval y Quiñones, Alfredo Héctor s/ejecución hipotecaria”, resuelta el 29-9-1995).

Ello no obstante, la procedencia formal del recurso intentado surge del propio inciso 4 del artículo 554 del C.P.C.C. que, como quedara expuesto, admite la apelación “Cuando versare sobre puntos ajenos al ámbito natural del proceso o causare gravamen irreparable en el juicio ordinario posterior”. Tal supuesto comprende, entre otros, los casos de reajuste por depreciación monetaria, fijación de pautas de adecuación monetaria o de determinada tasa de interés (en este sentido, CcivCom Fed, “Banco de la Nación Argentina c/Figueroa, Eduardo Antonio s/recurso de queja”, causa n° 16.528/95, resuelta el 28 de abril de 1995; Palacio, Lino Enrique, “*Derecho Procesal Civil – VII*”, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As. 1994, pág. 525; Falcón, Enrique, “*Código Procesal Civil y Comercial de la Nación – Anotado – Concordado - Comentado*”, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As. 1997, pág. 723; Fenochietto, Carlos Eduardo, “*Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Comentado – Anotado y Concordado con los códigos provinciales*”, Ed. Astrea, Bs. As. 1999, pág.130/1).

La situación de autos no constituye exactamente un caso de depreciación monetaria ni de aplicación de procedimientos de actualización, no obstante lo cual no cabe duda de que se encuentra íntimamente vinculada con la problemática suscitada luego de los profundos cambios legislativos operados en la República a partir de enero de 2002 y la consiguiente desvalorización del peso que, a no dudarlo, constituyen uno de los hechos que

más ha conmovido la vida institucional, económica y jurídica del país en los últimos treinta años.

De allí que la mayúscula entidad que reviste para la solución del caso el modo en que se interprete el alcance del conjunto de normas que implementaron la denominada “pesificación” -lo que fue materia de decisión por el *a quo* y forma parte de los agravios de la apelante- sin ningún lugar a dudas excede el “*el ámbito natural del proceso*” y bajo ningún concepto puede quedar exceptuado de la revisión de esta Alzada por una interpretación en exceso formalista del código adjetivo, cuyo único resultado sería el de producir un concreto y grave perjuicio a la garantía de defensa en juicio.

6. Que resuelta la cuestión, cabe puntualizar que la demandada cuestionó mediante su apelación la no pesificación de los alquileres que se encontraban en mora al 6 de enero de 2002, en tanto que requirió la aplicación a su respecto de la teoría de la imprevisión, y postuló la aplicación al *sub lite* de las disposiciones de la ley 24.283.

De allí que no ha sido materia de agravios, y se encuentra en consecuencia firme, lo decidido en primera instancia respecto de los alquileres en mora con posterioridad a la fecha indicada y las contribuciones y tasas adeudadas por el Gobierno de la Ciudad derivadas de la relación locativa existente.

Puntualizado ello, corresponde a continuación determinar si las disposiciones de los decretos 214/2002 y 320/2002 alcanzan a los alquileres cuyo pago resultaba exigible al 6 de enero de 2002 como pretende la apelante o si tales deudas se encuentran excluidas de la “pesificación” como se decidiera en la sentencia de grado.

A tal efecto resulta menester realizar un sintético repaso de la sucesión de normas en cuestión. Así, la ley 25.561 estableció en su artículo 11 que “*las obligaciones 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 o en otra moneda extranjera quedan sometidos a la siguiente regulación: 1º las prestaciones serán canceladas en pesos a la relación de cambio un peso = un dólar estadounidense ...*”.

Poco tiempo después se dictó el decreto 214-PEN-2002 que dispuso en su artículo 1º que a partir de la fecha de su sanción “*quedan transformadas a pesos todas las obligaciones de dar sumas de dinero, de cualquier causa u origen –judiciales o extrajudiciales- expresadas en dólares estadounidenses, u otras monedas extranjeras, existentes a la sanción de la Ley N° 25.561 y que no se encontrasen ya convertidas a pesos*”. En tanto, su artículo 8 previó que “*las obligaciones exigibles de dar sumas de dinero, expresadas en dólares estadounidenses u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o naturaleza, se convertirán a razón de un dólar estadounidense (u\$s 1) = un peso (\$ 1)...*”.

De lo anterior pareciera desprenderse que mediante el decreto 214 se pretendió extender los efectos de la pesificación a las deudas que ya eran exigibles al momento de la



## ***Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires***

sanción de la ley 25.561. Ello no obstante, el propio Poder Ejecutivo dictó poco después el decreto 320/02 por el cual aclaró “*que las disposiciones contenidas en el Decreto N° 214 del 3 de febrero de 2002, son aplicables a todas las obligaciones en dólares estadounidenses o en otras monedas extranjeras, reestructuradas por la Ley N° 25.561 a la relación un peso (\$ 1) = un dólar estadounidense (u\$s 1)*”.

De allí que, toda vez que las obligaciones en mora no fueron alcanzadas por la reestructuración prevista por la citada ley de emergencia –en tanto se refiere a “*las obligaciones dinerarias exigibles desde la fecha de promulgación de la presente ley*”–, cabe concluir que la pesificación dispuesta por el decreto 214/02 no las comprende.

Sentado lo expuesto, y atento a que el planteo de inconstitucionalidad incoado por la actora se circunscribió al caso de aplicación de los artículos 1° y 8 del decreto 214/02 y 1° y 2 del decreto 320/02 a los períodos de locación vencidos con anterioridad al 6 de enero de 2002, no corresponde dar tratamiento a tal cuestionamiento.

7. Que a continuación corresponde abordar el tratamiento de los agravios relativos a la aplicación de la teoría de la imprevisión y la solicitud de un reajuste en los términos contractuales.

En este punto cabe tener presente que resulta una norma no escrita del mercado inmobiliario que el valor locativo de un inmueble urbano se tasa habitualmente en un importe que, conforme las particularidades del caso, varía entre un 8 % y un 12 % anual de su precio de venta en el mercado.

En el caso resulta evidente que entre el alquiler plasmado en los contratos respectivos y el valor locativo actual de los inmuebles ha mediado –devaluación mediante– un importante desfasaje. Es que, es de público y notorio que el precio de venta de los inmuebles, expresado en pesos, no aumentó desde el 6 de enero de 2002 en la misma proporción que el dólar estadounidense, y es también notorio que, expresado en esa divisa, se redujo significativamente.

De allí que pretender percibirlo en la actualidad íntegramente añade una plusvalía que conlleva un enriquecimiento sin causa para el acreedor a costa del detrimento equivalente para el deudor (art. 784 C.C.).

8. Que como surge de las actuaciones la administración ocupa en el caso la posición del deudor que se encuentra en mora. Se ha dicho que el primer y fundamental efecto de la mora del deudor está constituido por el nacimiento de la obligación de indemnizar los daños moratorios, por cuanto la mora no supone, en principio, el incumplimiento definitivo de la obligación, sino que es posible aún el cumplimiento específico (Belluscio, Augusto C., “*Código Civil y leyes complementarias – Comentado, anotado y concordado*”, Ed. Astrea, Bs. As., 1987).

Por su parte, el artículo 508 del Código Civil establece que el deudor es responsable por los daños e intereses que su morosidad causare al acreedor en el cumplimiento de la obligación, en tanto que el artículo 513 pone en cabeza del deudor moroso los daños e intereses que se originen al acreedor por falta de cumplimiento de la obligación, incluyendo los que resulten del caso fortuito o fuerza mayor, a menos que la mora sea producto de éstos.

Sin perjuicio de ello, las devastadoras consecuencias de la crisis actual y la devaluación de la moneda son circunstancias que exceden los efectos de la mora del deudor y no guardan relación con ella.

Así, si bien la administración se encuentra en mora, la excesiva onerosidad sobreviniente no fue causada por dicha circunstancia, la cual resulta al efecto irrelevante: la incidencia de la inflación como factor general de pérdida del poder adquisitivo de la moneda, sucede con independencia de la actitud del sujeto contractual singular y, por lo tanto es ajena a él (Alterini, Atilio A., en “La doctrina de la imprevisión frente a la mora irrelevante”, LL 1980-C, 1109). Es que, la culpa o la mora resultan irrelevantes si la excesiva onerosidad se hubiere producido de todos modos, o sea, si no existiera una relación de causa a efecto entre el actuar culpable y la consecuencia imprevista (Belluscio, Augusto C., *Código Civil – Comentado, anotado y concordado*, Bs. As., Astrea, 1990, t. 5, p. 935).

9. Que el estado de mora impide –como quedara expresado en el considerando 7- pesificar la deuda "uno a uno", no obstante lo cual debe considerarse otra cuestión que no resulta menor para el análisis global del problema. En efecto, la realidad demuestra que existe una marcada diferencia de valores entre los que se manejaban en la época de la convertibilidad y los actuales. Las propiedades han visto devaluado sensiblemente su precio en dólares, por lo que no parece inadecuado tener presentes tales pautas para intentar mantener una proporcionalidad que sostenga un relativo equilibrio en las prestaciones.

Ante estas circunstancias, el principio de buena fe que plasma el artículo 1198 del Código Civil es el *standard* que debe ser respetado. Es que, las obligaciones que resultan del contrato han sido extendidas por la incorporación de los deberes secundarios de conducta emanados de esa regla de buena fe, al punto de impedir al contratante reclamar algo que sería desleal o incorrecto.

Tal principio de buena fe demuestra el desequilibrio existente en las prestaciones y la alteración de las bases del negocio, que no puede ser obviado en virtud de la mora del deudor. Importa una concreción de la justicia impedir que se destruya con esos negocios el equilibrio entre los patrimonios, en cuanto reflejo de la justicia conmutativa (conf. Alterini, Atilio, “Tendencias en la contratación moderna”, LL 1999-B, 1229).

Así, se ha dicho que si en la base del negocio -que incluye elementos tales como el poder adquisitivo de una moneda determinada- se produjera una alteración total e imprevista, que no hubiera sido considerada en el contrato en forma alguna, no sería conforme con la buena fe someter inflexiblemente a la parte desproporcionadamente perjudicada por la



## ***Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires***

alteración del contrato, que se concertó bajo presupuestos completamente diferentes (conf. Belluscio, Augusto C., *op. cit.*, t. 5, p. 917).

**10.** Que de todo lo expuesto deviene como razonable y necesario instrumento para compatibilizar los intereses y valores antagónicos, distribuir las consecuencias de las transformaciones económicas producidas por las leyes en cuestión a través del principio del *esfuerzo compartido* al que alude la ley 25.561 (conf. CNCiv., Sala F, 2002/12/27, en autos “Torrada, Silvina F. y otros c. Oscar Dato Robinson S.A.”).

Todos estos elementos llevan a la conclusión que en la especie, por aplicación de los principios de buena fe y del esfuerzo compartido, las partes compartirán en partes iguales la diferencia entre el valor del dólar al momento de contratar y el correspondiente a su cotización en el mercado libre de cambios, en relación a las obligaciones que se hallaban en mora al 6 de enero de 2002. Es decir, se convertirán los dólares a razón de un peso (\$1) más el 50% de la diferencia entre un peso (\$1) y el valor del dólar libre –tipo vendedor- a la cotización de la fecha en que se practique la liquidación.

**11.** Que no prosperará el agravio enderezado a que se apliquen al caso de autos las disposiciones de la ley 24.283. Dicha norma establece en su artículo 1º que *“Cuando deba actualizarse el valor de una cosa o bien o cualquier otra prestación, aplicándose índices, estadísticas u otro mecanismo establecidos por acuerdos, normas o sentencias, la liquidación judicial o extrajudicial resultante no podrá establecer un valor superior al real y actual de dicha cosa o bien o prestación, al momento del pago. La presente norma será aplicable a todas las situaciones jurídicas no consolidadas.”*

Habida cuenta de que el presente versa sobre el pago de un capital más sus intereses y no se presenta un supuesto de *“actualización”*, no se configura el supuesto de hecho que activa las previsiones de la norma alegada, por lo que no corresponde su aplicación al caso.

Asimismo, tampoco corresponde hacer lugar al agravio enderezado a cuestionar la imposición de intereses respecto de los alquileres en mora, toda vez que el hecho de que los mismos no estuviesen expresamente pactados en el contrato no exime a su respecto al deudor en virtud de las claras previsiones de los artículos 508 y 622 del Código Civil, como acertadamente ha señalado el *a quo*.

**12.** Que la apelante sostiene que el juez de primera instancia *“omite tratar”* el tema de la aplicación al caso del artículo 399 del CCAyT (fs. 476).

Tampoco tendrá este agravio favorable acogida. Es que, a poco de andarse observa que en el propio resolutorio de la sentencia apelada se ha dispuesto *“llevar adelante la ejecución contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en la forma prevista en los artículos 399 y 400 del CCAyT”* (el destacado nos pertenece). La absoluta falta de

correspondencia entre lo afirmado por la recurrente y las constancias de autos exime de un mayor tratamiento del tema.

**13.** Que, por último, cabe señalar que no se ingresará a considerer lo dispuesto por el artículo 1º de la ley de locaciones urbanas (23.091) - en cuanto establece la nulidad, sin perjuicio de la validez del contrato, de la cláusula por la cual se convenga el pago en modo que no tenga curso legal- y su relación con la ley de convertibilidad del austral (23.928), atento no haber sido alegado por las partes.

Por las consideraciones precedentemente expuestas, el Tribunal **RESUELVE:** Revocar lo dispuesto en el punto 1 del decisorio de fs. 459/61 vta. en cuanto dispone llevar adelante la ejecución contra el GCBA por la suma de cuatrocientos cuarenta y cuatro mil dólares estadounidenses, debiendo en la oportunidad correspondiente adecuar la ejecución de dicha suma a los montos que surjan de la liquidación a practicar conforme las pautas y el reajuste establecido en los considerandos. Las costas se imponen en el orden causado en atención a la naturaleza de las cuestiones debatidas (art. 62, 2º párrafo, CCAyT).

Regístrese y notifíquese. Oportunamente, devuélvase.