

## Pesificación Escrituración Compraventa En Dolares Teoría Del Esfuerzo Compartido

### JURISPRUDENCIA

### Pesificación. Escrituración. Compraventa en dólares. Teoría del

esfuerzo compartido Se confirma la sentencia apelada pues resulta procedente el reajuste a la paridad de la moneda extranjera con la nacional con más la diferencia de 50% que pudiera existir entre el peso y la cotización del dólar estadounidense tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 23 días del mes de junio de 2015, hallándose reunidos los Señores Vocales integrantes de la Sala "K" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de conocer en el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en los autos caratulados: "BERENBROEK SERGIO DANIEL C/ DOMINGUEZ PEDRO DANIEL Y OTRO S/ ESCRITURACION", el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es justa la sentencia apelada? Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el orden siguiente: Sres. Jueces de Cámara Dres. Carlos A Domínguez, Lidia B. Hernández y Oscar Ameal. Sobre la cuestión el Dr. Domínguez dijo:

I.- Vienen estos autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por el codemandado Luis Pedro Domínguez, contra la sentencia de fs. 230/ 234, quien expresó agravios a fs. 253/257 y cuyo traslado fue respondido a fs. 266. II.-

Antecedentes: Sergio Daniel Berenbroek pretende la escrituración del bien inmueble objeto del contrato de compraventa suscripto con Pedro Mario Domínguez y Luis Pedro Domínguez, y la aplicación de la cláusula penal en concepto de indemnización de los daños y perjuicios. Denuncia que el 30 de noviembre de 2000 suscribió con los demandados el boleto de compraventa - en copia a fs 4/5- por el cual le fue vendido el inmueble sito en la calle Fernández de Oliveira n° ..., de la localidad de Caseros, Provincia de Buenos Aires. El precio convenido fue de U\$S ..., de los cuales se abonaron en dicho acto la de U\$..., pactándose el abono del saldo al tiempo de escriturar.

Los vendedores efectuaron el acto en su carácter de herederos de los titulares dominiales, dejando constancia que la sucesión se encontraba en trámite. Agrega que el 30 de agosto del 2004, efectúa un pago, a cuenta de precio, de pesos .... Ante el tiempo transcurrido sin que se finiquitara el sucesorio, peticiona la escrituración del bien adquirido por boleto de compraventa. A fs 43 se presenta Luis Pedro Domínguez, reconociendo el boleto de compraventa y describiendo diversas desavenencias con el otro familiar, que también participó en la venta. Solicita el rechazo de la aplicación de la cláusula penal e invoca la inconstitucionalidad de la ley 25.561 y del decreto 214/ 02. El Sr. Pedro Mario Domínguez luego de ser declarado rebelde, se presenta a fs 159.

III.- La sentencia: El magistrado de la anterior instancia determinó la autenticidad del boleto de compraventa, como así que las partes no fijaron fecha cierta de escrituración Indica que el traslado de la demanda puso en mora a los demandados, admitiendo la acción de escrituración. Ante la petición de saldar el precio de venta, la actora requiere la aplicación de la teoría del esfuerzo compartido y la demandada la inconstitucionalidad de la ley 25.561 y el decreto 214/ 02. La señora juez a-quo deja constancia que, por tratarse de obligaciones exigibles, anteriores a la vigencia del régimen de emergencia, no resulta de aplicación la ley 25.561, ni el decreto 214/ 02; máxime ante la sanción de la ley 25.580. Sostiene que, para mantener el equilibrio de las prestaciones, deviene de aplicación el principio del esfuerzo compartido distribuyendo la carga del mismo en un 50 % en cabeza de cada parte. Establece el saldo de deuda. Calcula al valor del dólar estadounidense, a la fecha de pago parcial de \$ ...

-30/8/04 - y con el resultante de dicha deducción queda a abonar en U\$S ..., al cual le aplica el esfuerzo compartido al valor del dólar a la fecha de escrituración. Admite la cláusula penal únicamente hasta la de U\$S ..., conforme lo pactado en el boleto de compraventa e imponiendo las costas a la demandada. IV.- Los agravios: Luis Pedro Domínguez se agravia: 1) en que no se merita lo percibido por el Sr Pedro Mario Domínguez y, por ende, requiere se establezca el porcentual que debe percibir el apelante del saldo de precio 2) que la aplicación del esfuerzo compartido, actualmente, con la diferencia entre el dólar oficial y el "blue o paralelo" es relevante por que el precio de venta del inmueble, al tiempo de suscribirse el boleto de compraventa, fue inferior al de plaza. 3) de la desestimación del planteo de inconstitucionalidad de la ley 25 561, ya que no se origina en una obligación exigible a partir de su promulgación -1° de enero del 2002 - al resultar anterior a ésta. 4) subsidiariamente, peticiona el reajuste equitativo del precio de la propiedad, con sustento en la normativa legal del art. 11 de la ley 25561. Todos estos argumentos fueron rebatidos en la contestación al traslado efectuado por Berenbroek a fs 266, requiriendo se declare desierto el recurso de apelación. Subsidiariamente se remite a los fundamentos de la sentencia. V.- La actora, solicita la deserción del recurso. Corresponde al respecto recordar que en atención a la necesidad de salvaguardar el principio de defensa en juicio (art. 18 CN), la facultad que acuerda el art. 266 del CPCCN debe ser utilizada con un criterio restrictivo; vale decir, acudir a ella cuando de una manera clara y acabada se opera una trasgresión a la citada preceptiva legal. En este sentido, en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun

ante la precariedad de la crítica del fallo apelado. En otras palabras, si la fundamentación cumple en cierta medida con las exigencias del art. 265 del CPCCN, según un criterio de amplia flexibilidad, cabe estimar que se ha satisfecho con la mentada carga procesal (conf. CNCiv. Sala B in re "Hinckelmann v. Gutiérrez Guido Spano s/liq. de sociedad conyugal", del 28/10/2005; íd., en autos "Menéndez v. Alberto Sargo S.R.L. s/daños y perjuicios", del 23/11/2005; id. CNCiv. Sala H, del 15/6/2005; esta Sala expte. N° 78.929/ 05). Teniendo en cuenta ello y dado que en la expresión de agravios en cuestión no se advierte un apartamiento por parte del recurrente a los principios fijados en el art. 265 del Código ritual, corresponde desestimar lo solicitado en el sentido que se declare desierto el recurso de apelación interpuesto. VI- Es dable destacar que los magistrados no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, pues basta que lo hagan respecto de los que estimaren conducentes o decisivos para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas producidas a otras, u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales. La obligación de escriturar pesa sobre ambas partes que celebran una promesa de venta de inmueble donde el boleto de compraventa se rige por la norma del art. 1185 del Cód. Civil en cuanto genera la obligación de escriturar y de concluir el contrato (arts. 1324, inc. 2°), y es en relación a este último una promesa al que se le aplican y se rige en subsidio por las reglas generales de las obligaciones de hacer (arg. art. 625, Cód. Civil). Por lo tanto, el boleto involucra un acuerdo de voluntades con idoneidad suficiente como para provocar su cumplimiento forzoso a través de una sentencia condenatoria de escrituración. Dicho lo expuesto, pasaré a considerar los agravios esgrimidos por el apelante. VII- El apelante solicita se especifique de la sumas que debe abonar el comprador, que porcentual le corresponde a cada condómino, con motivación en la percepción unilateral de las sumas entregadas por el actor. Cabe dejar sentado que ello no ha sido propuesto en la instancia precedente, a mas de no surgir de las pruebas arrimadas en autos. Idéntica conclusión debe arribarse respecto de la petición de que se merite la diferencia entre el dólar oficial y el dólar blue o paralelo en las transacciones inmobiliarias y por ende en la aplicación del esfuerzo compartido.- ver escrito de responde de demanda y agravio de fs. 253 vta.- El artículo 277 del Código Procesal impide al Tribunal fallar sobre capítulos no propuestos a la decisión del juez de primera instancia, encontrando ello su fundamento, no sólo en el principio de congruencia que rige la materia, sino también en la circunstancia que, de no ser así, a la demanda de nueva propuesta de apelación, le faltaría un primer grado de jurisdicción. Ello así, habida cuenta que la Alzada constituye un área de revisión que, por tal razón, carece de poderes para decidir sobre temas no sometidos al juez inferior, pues su función prístina no es la de fallar en primer grado sino la de controlar la decisión de los magistrados de jerarquía inferior (conf. Highton- Aréan, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", T° 5, pág. 344/345; Fenochietto, Carlos Eduardo, "Código Procesal...", T° 2, pág. 118). Los fundamentos de la doble instancia en definitiva residen en la necesidad que la decisión del juez de primer grado tenga una fiscalización o control de legalidad por parte de un tribunal superior. Bien se ha apuntado que existe el convencimiento íntimo (también de índole sociológica) que el doble contralor implica una doble garantía para el justiciable (Highton-Areán, op. cit., T° 4, pág. 771). Al no haber sido planteadas en la instancia de grado las cuestiones que introduce el apelante en el memorial (cfr. fs. 253 vta) y, por ende, no existir pronunciamiento al respecto, nada cabe decir en esta oportunidad. La ley 23.928 - que significó un retorno al nominalismo - reconoció la calidad de moneda a las divisas extranjeras. Al fijar la equivalencia del dólar estadounidense con la de curso legal en el país propició que las obligaciones en moneda extranjera dejen de ser consideradas como deudas de valor, asimilándose las al cumplimiento de las de dar sumas de dinero. Por ello es que, pese a que a través de dicha normativa se recurre a un régimen de ficción en tanto no implica crear una nueva moneda de curso legal, en lo que se refiere a sus efectos estos se asimilan como si fuera una obligación de dar sumas de dinero, con el objeto de permitir el cumplimiento pleno del principio de identidad en el pago del art. 740 del Código Civil? (Cám. de Apel. en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería de Neuquén, "Banco de Quilmes S.A. c/Anguillesi, Juan José y otro s/cobro ejecutivo", 13 de abril de 1993, S.A.I.J. Sumario H 0000548). Como lo ha señalado la Dra Diaz en autos: Alonso Julio Argentino c/ Urdininea SRL , s/ daños y perjuicios, Exp n° 69.919/05 :?la lesión a la garantía que establece el art. 17 de la Constitución Nacional es evidente, si se admitiera por hipótesis que no obstante la mora, el deudor pudiera liberarse restituyendo pesos a la paridad cambiaria establecida por el decreto 214/02, pues se estaría convalidando la licuación de la deuda y una suerte de confiscación en beneficio del deudor (conf. Killmeate, Atilio J. "Obligaciones en dólares exigibles con anterioridad al 6 de enero: inconstitucionalidad de la pesificación", en rev. El Derecho, del 17-9-02, Págs. 1/2). Y tal vulneración no se presentaría para el vendedor, sino para el adquirente, quien no tuvo responsabilidad en el hecho, debiendo dar en pago una cosa distinta de la debida a la cotización de aquel momento ( arg. art. 740 Código Civil), además de acusar un impacto patrimonial considerable debido a la reversión compulsiva de los riesgos, pues vería incrementado el monto que debería abonar, sin ninguna responsabilidad. Ese menoscabo -que redundaba en exclusivo beneficio de la vendedora y lo premia por el incumplimiento- es grave y afecta, sin duda, la garantía constitucional mencionada que en forma categórica establece la inviolabilidad de la propiedad privada." (371565 - "Mastropiedra, Daniel Horacio y otro c/ Pirayu Emprendimientos SA s/resolución de contrato" - CNCIV - SALA G -

16/09/2003 el Dial - AA1AFD). De aceptarse dicha tesis, se trasladarían los riesgos al adquirente de la devaluación sobrevenida, de forma tal que se daría un premio a quien ha dado ocasión a este proceso por su responsabilidad, lo que sería de una inequidad que no puede admitirse, contrariando lo dispuesto por el art. 954 2da. parte del Código Civil.? Una cosa es que el hecho del príncipe interviniera en el casus - esto es la devaluación monetaria originada a partir de 2002 - y otra distinta es la responsabilidad plena que cupo al accionante, por lo que, la igualdad debe ser custodiada por los tribunales a efectos de no trasladar soluciones injustas en situaciones disímiles a aquellas que han sido tenidas en cuenta para la creación de las leyes de emergencia. Como bien se ha dicho ? el principio de equidad no puede desvincularse de las circunstancias particulares de cada caso, puesto que en definitiva es la justicia del caso. De lo contrario difícilmente se daría a cada uno lo suyo? (conf. voto Dr. Dupuis, CNCiv. Sala E, ?INVERSIONES SARMIENTO S.R.L. c/ BALBUENA, Oscar Abel y otro s/ EJECUCIÓN HIPOTECARIA?, 27-5-03) Tal como ha señalado esta Sala, con voto preopinante de la Dra Díaz, (Expte. Nro. 110.172/2002, autos ?TRONCOSO, Ignacio Carlos y otra c/ LOS ARCOS DEL POLO S.A. S/INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO?), la constitucionalidad de la normativa de emergencia que ha sido señalada por la Corte Suprema (aún cuando ello fuera en el marco de ejecuciones hipotecarias) no impide que en el caso sea propiciado otra distribución lo que resulta ampliamente justificada atendiendo a que en el supuesto de autos se está en presencia del saldo a abonarse por una compraventa, no existiendo una legislación que establezca alguna pauta sobre el modo en que podrá recomponerse el contrato suscripto entre las partes, por lo que continuando con el criterio que ha venido propiciando esta Sala (conf. Exptes. 98.050/02, 66.973/02 y 64.343/02 entre otros) aparece justo mantener con lo que hasta el momento se ha venido sosteniendo, respecto a la distribución por mitades de la brecha cambiaria entre ambos contratantes. En primer término, la ley 25.561 declaró la emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria, siendo prorrogada por ley 25.792 hasta el 31-12-05 y por la ley 26.077 hasta el 31-12-2006. El art.1º del decreto 214/2001 consignó que a partir de la fecha del presente Decreto 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. El art. 31 de la ley 25.820, al sustituir el texto del artículo 11 de la ley 25.561, ratificó en el caso de las obligaciones de dar sumas de dinero no vinculadas al sistema financiero existentes al 6 de enero de 2002 expresadas en dólares estadounidenses u otra moneda extranjera a la paridad de U\$S ... = \$.... Agregó en su texto la frase "haya o no mora del deudor" con lo que vino a poner fin a la interpretación respecto de si la ley 25.561 y el decreto 214/02 y sus modificatorias comprendían o no a los deudores incursos en mora. En este aspecto, cabe mencionar los fundamentos traídos por la Corte Suprema en los recientes casos ?Rinaldi, Francisco Augusto y otro c/Guzmán Toledo, Ronal Constante y otra s/ejecución hipotecario (R. 320. XLII - Recurso de Hecho, 15-3-2007, como así también lo expuesto en fallos Bezzi, Rubén Amleto y otro c. Valentín, Sixto Carlos y otro s/ejecución hipotecaria, set. 11-2007 y otros concordantes con lo allí expuesto. Si bien todos esos casos han sido atinentes a los mutuos otorgados que reuniendo o no todos los requisitos establecidos por la ley 26.167, el gravamen recaía sobre vivienda única y familiar, no pueden ignorarse los considerandos a dichos fallos que resultan importantes para la dilucidación del presente. Es así que la Corte Suprema aceptó la gravedad de la perturbación económica, social y política concluyendo que el sustento normativo, dictado como la ley 25.561, lo dispuesto por el decreto 214/02 y 320/02 no resultaban desproporcionados con relación al fin perseguido ni carecían de la razonabilidad necesaria para sustentar su validez constitucional, dado que resulta imperioso el deber del Estado de poner en vigencia un derecho excepcional, conjunto de remedios extraordinarios destinados a asegurar la autodefensa de la comunidad y el restablecimiento de la normalidad social que el sistema político instaurado por la Constitución requiere; que la razonabilidad de las mayores restricciones que se impongan deben valorarse en función de la entidad de la crisis que busca superarse y que ni los derechos de propiedad ni los derechos contractuales son absolutos; que no obstante lo dispuesto por los arts. 508, 622 y concordantes del Código Civil, no sólo debe ponderarse la magnitud de la depreciación de nuestra moneda que desquició las bases del contrato, sino también a aquellos hechos que desbordaron el grado de previsibilidad que podía exigirse a un obrar razonable. Señaló el Alto Tribunal que quienes se obligaron durante la vigencia de la ley de convertibilidad, no lo hicieron respecto de una moneda extranjera que fluctuaba libremente en el mercado cambiario y podía tener altibajos, sino que lo hicieron bajo la paridad fijada por la ley 23.928. Expresó que la interpretación y eficacia de las cláusulas de mutuos hipotecarios que establecen como condición básica y fundamental que la parte deudora restituya dólares estadounidenses billete, y la renuncia a la teoría de la imprevisión asumiendo cualquier variación de cotización por abrupta e intempestiva que fuese, deben ser examinadas en el sentido de que dicha estipulación no acuerda derechos tan absolutos o que puedan jugar en menoscabo de uno de los contratantes, cuando el cambio radical producido con relación al peso destruyó el equilibrio de las prestaciones y resultó impuesto a ambas partes por un acto de autoridad con miras a proteger el interés general (conf. art. 21 del Código Civil). Así es que desestimó el planteo de inconstitucionalidad de las disposiciones de emergencia, basándose en la aplicación retroactiva de las normas, indicando que no se impone una versión reglamentaria única en materia de validez intertemporal de las leyes, pudiendo el

legislador establecer o resolver que la ley nueva modifique un mero interés, una simple facultad o un derecho en expectativa ya existente. Se consideró también que no puede estarse a la literalidad de lo pactado cuando la prestación, según las nuevas disposiciones legales, se ha tornado excesivamente onerosa para uno de los contratantes; que la protección que el régimen implementado establece a favor de los deudores por la inusitada magnitud de la devaluación, no podría consistir en trasladar sobre las espaldas de los acreedores las consecuencias del desequilibrio que se pretende subsanar, que el art. 11 de la ley 25.561 (t.o. ley 25.820) después de establecer la conversión de las obligaciones pactadas en moneda extranjera a razón de ... dólar igual ... peso y de prever la aplicación de un coeficiente de actualización, faculta a las partes a solicitar el reajuste equitativo del precio en los casos en que "...por aplicación de los coeficientes correspondientes, el valor resultante de la cosa, bien o prestación, fuere superior o inferior al del momento de pago" ; que de una aplicación literal de las normas parecería desprenderse que el régimen de emergencia no ha impuesto una "pesificación" definitiva según la paridad allí establecida, pues ha contemplado la posibilidad de que la parte que se considera perjudicada por la utilización de ese método de ajuste pueda solicitar la recomposición equitativa de las prestaciones a cargo del otro contratante; que las normas dictadas por la emergencia buscaron perfeccionar el sistema legal con espíritu conciliatorio, pudiendo extraerse como conclusión válida para poner fin a la controversia en materia de "pesificación" una solución que imponga compartir el esfuerzo patrimonial derivado de la variación cambiaria, doctrina aceptada por los tribunales nacionales.

En el caso "Souto de Adler, Mercedes c/Martorano, Marta Teresa s/recurso de hecho" (S.499. XXXIX, 14-8-2007), la Corte revocó el fallo apelado que había declarado inaplicable la ley 25.561 y normas complementarias. Con fecha 11 de septiembre de 2.007 en los autos "Bezzi, Rubén Amleto y otro c/Valentín, Sixto Carlos y otro s/ejecución hipotecaria -ejecutivo" reiteró que: "el Tribunal ha aceptado la grave perturbación económica, social y política admitida por la ley 25.561 y ha efectuado el control de constitucionalidad de las normas a estudio en la mencionada causa "Rinaldi", concluyendo que no resultaban medios desproporcionados en relación a la finalidad perseguida ni carecían de razonabilidad necesaria para sustentar su validez constitucional..." (considerando octavo). Indicó también que resultaba pertinente lo dicho en el fallo "Rinaldi" en cuanto a que no puede desconocerse que desde la primera ley que reguló la cuestión de "pesificación" como de las posteriores que buscaron perfeccionar el sistema legal con espíritu conciliatorio, puede extraerse también como conclusión válida para poner fin a la controversia en esta materia, una solución que imponga distribuir las consecuencias patrimoniales derivadas de la variación cambiaria, doctrina que al presente ha sido aceptada en forma mayoritaria por los tribunales nacionales (considerando noveno). Como se advierte, la Corte Suprema, en definitiva, convalida las normas dictadas en la emergencia económica, a la vez que propicia el reajuste equitativo como modo de atemperar el desequilibrio que la crisis desencadenada llevó a los contratantes. Este Tribunal estableció la aplicación la teoría del esfuerzo compartido, distribuyendo entre acreedor y deudor, la diferencia existente entre el valor en pesos de la cotización de la divisa estadounidense vendedor del mercado libre de cambios y el valor en pesos que representaba antes de la emergencia (... peso = ...dólar) (Exptes. 116.473/02, 3/5/06; 30.923/03, 6/2/06; 93.772/99, 10/2/06; 33.001/03, 10/2/06; 56.968/04, 13/2/06; 12.019/04, 20/2/06; 37.083/05, 21/2/06). "La misma Corte Suprema ha puesto de resalto las diferencias al señalar que sus fallos no revisten la calidad de vinculantes, agregando que la obligatoriedad general de sus doctrinas implicaría introducir un componente externo dentro del sistema del art. 31 de la Constitución Nacional. Ello así pues no existe norma que disponga la obligatoriedad siendo por eso que cada juez debe interpretar la ley, mas no lo es menos que la aceptación del pronunciamiento que realiza el máximo intérprete tiene una influencia moral de trascendencia tal que no puede omitirse, sin que al menos se aporten nuevos argumentos al caso, lo que en el presente no encuentro reunido." "Por más que se señale que no constituye un argumento el hecho de la economía procesal que permite evitar tiempo en materia de recursos que a la postre devendrían inútiles, no lo es menos que esta es una realidad y que la existencia de una seguridad jurídica se impone, sobre todo si se advierte que precedentes como éste han sido materia de otros recursos." Se ha señalado en anteriores pronunciamientos de esta Sala que la Corte Suprema, con referencia a la ley 26.167 (no aplicable al caso), ha convalidado el reajuste propiciado como límite por esa normativa para la determinación de la deuda, a razón de ... dólar igual a ... peso más el 30% de la brecha cambiaria. Empero, ello no impide que en el caso sea propiciada otra distribución, la que resulta ampliamente justificada atendiendo a que en presente no se está frente a un deudor con gravamen sobre su vivienda única, ni tampoco existe una legislación que establezca alguna pauta sobre el modo en que podría recomponerse el contrato suscripto entre las partes (expedientes 98.050/02, 66.973/02 y 64.343/02 de esta Sala, entre otros). En consecuencia, siguiendo el criterio de los citados pronunciamientos, resulta procedente el reajuste a la paridad de la moneda extranjera con la nacional con más la diferencia de 50% que pudiera existir entre el peso y la cotización del dólar estadounidense tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina, es decir, convirtiendo los dólares adeudados en razón de \$ ... más el 50% de la brecha entre \$... y el valor del dólar a la cotización a la fecha de escrituración. Este Tribunal en la causa n° 131.298/1996 , ha meritado que el límite a cualquier estado de emergencia es la razonabilidad agregando que "la situación actual convierte singularmente en desprotegidas a ambas partes del acuerdo dinerario ya que si para el deudor se aumenta

desproporcionalmente el monto de su deuda, se torna su obligación como de cumplimiento imposible, circunstancia que desintegra asimismo el patrimonio de su acreedor?. Desde dicha óptica ha sido también la Corte Suprema quien en el decisorio recaído en autos "Provincia San Luis" ha establecido que "la interpretación del alcance y contenido de las garantías constitucionales amparadas no puede desentenderse de las condiciones políticas, jurídicas, sociales y económicas dominantes que imperan en la comunidad en un momento dado", adhiriendo a la doctrina filosófica de Ihering al enunciar que no son los hechos los que deben seguir al derecho, sino que es el derecho el que debe seguir a los hechos, haciendo referencia asimismo a la doctrina sustentada con anterioridad por el propio Tribunal en "Kot. Samuel (Fallos 241-291) en el sentido de que las leyes no pueden ser interpretadas sin consideración a las nuevas condiciones y necesidades de la comunidad. También ha sentado pautas por las que en situaciones de grave crisis el perjuicio debe ser soportado en alguna medida por todos los integrantes de la sociedad (Fallos 313:1513). Asimismo y retomando la opinión de la Corte Suprema, resulta evidente que quienes se encuentran involucrados en las relaciones jurídicas alcanzadas por esos efectos deberán contribuir con su aporte parcial a la superación de la crisis sin que pueda considerarse a sector alguno inmune a tales alteraciones pero sin olvidar a la vez que todos merecen igual protección constitucional?. Así se ha dicho "es tan injusto que un acreedor cobre menos de lo que se debe como también que un deudor pague más de lo que debe" (conf. CNCiv., Sala F "Turola Sandra y otro c/ Mazzochini Juan" LL 21-5-03). Por ello es que en situaciones inéditas como que se han experimentado, el apego a la literalidad de la norma puede desembocar en situaciones intrínsecamente alejadas de la "justicia del caso particular" y en el caso de la figura jurídica de la mora y sus implicancias respecto a la normativa de emergencia económica ello resulta muy posible. Es en este punto que la equidad partiendo del principio de obtener la solución más justa posible es la forma de hallar una propuesta superadora que solucione el estado de conflicto permanente suscitado entre deudores y acreedores de sumas pactadas originalmente en moneda extranjera. Es por ello que ante un hecho imprevisible como lo es la normativa de emergencia económica, que alteró la relación de cambio existente en la génesis del negocio jurídico, es equitativo que aplicando la doctrina citada las partes deban soportar, conforme el principio del sacrificio compartido, la alteración experimentada en el equilibrio primitivo de las prestaciones. Con los fundamentos expuestos, doctrina del artículo 1198 del Código Civil, razones de equidad y de justicia social, es que propicio que se confirme, en el caso, la propuesta fijada en la sentencia apelada. Para el reajuste equitativo del precio de la propiedad, al momento del pago, es dable advertir que se deberá haber acreditado que el valor de la propiedad es inferior al pactado al suscribirse el boleto de compraventa. De las constancias de autos surge que el apelante fue declarado negligente en la producción de la prueba pericial a fin de tasar el inmueble -ver fs 212-. Consecuentemente la petición carece de sustento idóneo de admisibilidad para corroborar los extremos pertinentes al reajuste solicitado. Por ello, entiendo que la queja debiera ser desestimada. Por los fundamentos dados, propongo al Acuerdo: I.- Se confirme la sentencia en todo lo que manda y decide y ha sido objeto de especial agravio. II.- Se impongan las costas de esta Alzada al apelante vencido por no encontrar mérito para apartarme del principio objetivo de la derrota en juicio (art. 68 del CPCC). Tal, mi voto. La Dra. Hernández y el Dr. Ameal por las consideraciones y razones aducidas por el Dr. Domínguez, votan en igual sentido a la cuestión propuesta. CARLOS A. DOMINGUEZ - LIDIA B. HERNANDEZ - OSCAR J. AMEAL - JAVIER SANTAMARIA (SECRETARIO). Es copia.- Buenos Aires, de junio de 2015.- Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos el Tribunal decide: I.- Confirmar la sentencia en todo lo que manda y decide y ha sido objeto de especial agravio. II.- Imponer las costas de esta Alzada al apelante vencido por no encontrar mérito para apartarme del principio objetivo de la derrota en juicio (art. 68 del CPCC). Difiérase la regulación de honorarios de Alzada para su oportunidad. Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1º de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Regístrese, notifíquese por secretaría y cumplido ello, devuélvase a la instancia de grado. Fecha de firma: 05/06/2015 Firmado por: OSCAR JOSE AMEAL, JUEZ DE CAMARA Firmado por: LIDIA BEATRIZ HERNANDEZ, JUEZ DE CAMARA Firmado por: CARLOS ALBERTO DOMINGUEZ, JUEZ DE CAMARA 002884E