

Contrato De Adhesion Actualizacion Monetaria Decreto Municipal Impugnacion Nulidad Orden Publico

JURISPRUDENCIA

Contrato de adhesión. Actualización monetaria. Decreto municipal.

Impugnación. Nulidad. Orden público Se revoca la sentencia de grado, haciendo lugar a la pretensión de ilegitimidad articulada por la parte actora y declarándose la nulidad del decreto municipal impugnado por el cual se preveía la actualización de los montos fijados contractualmente para la adquisición de una vivienda. En la ciudad de General San Martín, a los 24 días del mes de agosto de 2.015, se reúnen en acuerdo ordinario los Señores Jueces de la Cámara de Apelación en lo Contencioso Administrativo con asiento en San Martín, estableciendo el siguiente orden de votación de acuerdo al sorteo efectuado: Hugo Jorge Echarri, Ana María Bezzi y Jorge Augusto Saulquin, para dictar sentencia en la causa Nro. SM1-3301-2012, caratulada "GERVASI OSCAR RUBEN Y OTROS C/ INTENDENCIA MUNICIPAL DE MALV. ARG. S/ PROCESO SUMARIO DE ILEGITIMIDAD - PREVISION?. ANTECEDENTES I.- A fs. 1442/1458, el Sr. Juez titular del Juzgado en lo Contencioso Administrativo N° 1 de San Martín resolvió lo siguiente: "...I.- Rechazar la presente acción incoada contra la Municipalidad de Malvinas Argentinas en todos sus términos por los motivos expuestos en los considerandos precedentes.- II.- Imponer las costas a la actora vencida (conf. inciso 1) del art. 51 del C.C.A. texto según Ley 14.437).- III.- Regular los honorarios de los letrados intervinientes por la labor desempeñada en autos. En consecuencia, se regulan para los letrados apoderados de la parte actora Doctor José Carlos Arcagni (T° ..., F° ..., C.A.L.P.) la suma de pesos ... (\$-), y Doctora Vera Silvia Natalia Perez Guarnieri (T° ..., ..., C.A.L.P.) la suma de pesos ... (\$-) y para el letrado patrocinante Doctor Enrique Luis Condorelli (T° ..., F° ..., C.A.L.P.) la suma de pesos ... (\$-).-En todos los casos con más los aportes de ley (arts. 1, 2, 10, 13, 15, 16, 21, 22, 23, 26, 28, 44 inc. a), 51 y 54 de la ley 8.904).- Asimismo se regulan los honorarios de la letrada apoderada de la Municipalidad de Malvinas Argentinas, Doctora Liliana Cristina Gastaldi (T° ..., F° ..., C.A.S.M.) en la suma de pesos ... (\$-) Ello con más los aportes de ley (arts. 1, 2, 10, 13, 15, 16, 21, 22, 23, 26, 28, 44 inc. a), 51 y 54 de la ley 8.904).? Para así resolver, el magistrado a quo consideró -en lo sustancial- lo siguiente: a) Que la parte actora, en su presentación inicial, había optado por la vía del proceso sumario de ilegitimidad y que la cuestión de fondo se centraba en resolver si correspondía o no declarar la nulidad del Decreto n° 2.607, dictado el 22 de marzo de 2.012 por la Municipalidad de Malvinas Argentinas en el marco del expediente administrativo n° 4.132-24.009/2.012, por cuyo medio se dispuso la actualización de los precios de venta de las unidades funcionales del Complejo Parque Seguí I y III. b) Que luego de analizar la parte pertinente de los expedientes administrativos acompañados, advirtió que la mayoría de los vecinos allí mencionados habían recibido dos tipos de notificaciones: una con membrete de la Municipalidad de Malvinas Argentinas -Dirección General de Gobierno-Dirección de Vivienda- y una carta documento diligenciada por la empresa Blue Mail S.A., poniéndolos en conocimiento de que, por aplicación de las normas que regían la venta de viviendas de los complejos SEGUI I y SEGUI III, se había procedido a la actualización de la cuota que estaban abonando y que deberían concurrir a la Dirección de Vivienda para retirar la nueva chequera que contemplaba el valor actualizado de dicha cuota, como así también para regularizar la diferencia de las cuotas cuyo vencimiento habían operado a partir del 1° de enero de 2.012. Observó, asimismo, que no existía constancia que acreditara la notificación antes aludida, con relación a algunos de los coactores. c) Que los coaccionantes habían fundado su planteo en tres argumentos 1) falta de publicidad del Decreto impugnado; 2) prohibición de actualización e indexación; y 3) interpretación del contrato. i) Con relación al primer fundamento de los coactores -la falta de publicación del Decreto en el Boletín Oficial y la falta de información por otro medio de la existencia de aquél-, señaló que la Comuna había elegido, en primer lugar, el sistema informático como medio de publicación del decreto, por el cual los vecinos tuvieron la oportunidad de tomar conocimiento de la existencia del acto administrativo y del pertinente aumento de las cuotas al concurrir al cajero automático a realizar el pago correspondiente; ello sin perjuicio de que no pudiera darse esa circunstancia si optaban por realizar el pago en los locales habilitados mediante las chequeras que les habían sido entregadas. Indicó también que, a la par de la anterior modalidad, la Comuna había enviado a la mayoría de los actores una carta con membrete municipal -la que solamente refería al incremento de la cuota sin aludir al decreto cuestionado- y una carta documento -que si bien lo mencionaba, había sido diligenciada con posterioridad a la interposición de la demanda-. Mencionó que, contrariamente al resultado arribado con los medios de notificación antes desarrollados, el Decreto n° 2.607 se había publicado en el Boletín Oficial de la Municipalidad de Malvinas Argentinas en la edición Junio 2.012, el 10 de julio de ese año -mismo día de inicio de estas actuaciones-, por lo que había devenido abstracta la discusión planteada con relación al medio que debía utilizarse para dar a publicidad el decreto, ello sin perjuicio de las facultades propias del Departamento Ejecutivo en la materia. Resaltó que no obstante la demora en la publicación del decreto en el Boletín Oficial, la

Comuna finalmente había dado cumplimiento al requisito de publicidad y dicho retardo no había afectado a los coactores, vulnerándose el art. 19 de la Constitución Nacional y 108 de la Constitución Provincial a su respecto como sostuvieran, quienes habían tomado debido conocimiento de la normativa atacada, siendo en virtud de dicho conocimiento que iniciaron el presente reclamo, por lo que declarar la nulidad de un decreto por el sólo fundamento de la nulidad misma devenía irrazonable, máxime cuando, como ya fuera dicho, el Municipio había cumplido con el requisito de la publicidad. ii) Prosiguió -por una cuestión metodológica- con el análisis del último fundamento. Sostuvo entonces con relación a la interpretación del contrato, cuya validez no se encontraba cuestionada, que en la cláusula cuarta de los mentados convenios las partes habían convenido su celebración conforme lo establecido en el Decreto n° 4.521/08 y sus anexos y modificaciones, finalizando dicha cláusula con una remisión al Anexo II del mencionado decreto, que específicamente en su artículo 2 facultaba a la Dirección de la Vivienda a redeterminar, del 1 al 10 de enero de cada año, los precios de las unidades funcionales conforme "los costos de plaza que para dicho momento se encuentren vigentes para la construcción del mismo tipo, superficie y emplazamiento de la vivienda asignada". Anadió que dicha facultad se encontraba también prevista, en la misma cláusula, en los casos de circunstancias económicas no previsibles, eventualidad que, si bien no fue denunciada por las partes, entendió de utilidad para demostrar que no le asistía razón a la accionante en tal sentido. Afirmó que la parte actora había hecho una interpretación errónea del contrato, ya que el concepto de "precio único, total y definitivo" refería al valor de venta de la unidad funcional al momento de celebrarse el contrato, pudiendo abonarse su totalidad en efectivo o en cuotas, estipulándose en este último caso un valor en concepto de anticipo más cuotas, las cuales "podían ser revisadas cada año, entre el 1 y el 10 de enero...no pudiendo ser inferior al 0,5% mensual del valor actualizado", conforme lo había establecido claramente el último párrafo de la cláusula séptima, facultad que los actores habían convalidado mediante la firma de cada uno de los convenios y mal podían desconocer luego, pretendiendo atacar el Decreto n° 2.607/12 que fue el medio por el cual el Municipio materializó e instrumentó lo firmado de común acuerdo entre éste y cada uno de los actores. Agregó por último, en tal sentido, que tampoco se había vulnerado las previsiones del artículo 2 del Código Civil, tal como lo sostuviera en contrario la parte actora, ya que el dictado del Decreto aquí atacado no modificó el régimen contractual al que se habían sujetado la Comuna y los actores, sino que implementó o puso en funcionamiento un mecanismo revisor o actualizador del valor de las próximas cuotas, mecanismo que ya se había previsto en los convenios. iii) En cuanto al último fundamento analizado -la prohibición de actualización e indexación-, el juez de grado remarcó que el Decreto en cuestión había estipulado la forma en que podría llevarse a cabo la actualización del valor de la cuota, ello tomando en cuenta el índice de precios que en tal sentido arrojará la Cámara Argentina de la Construcción, respetando así las pautas contenidas en la normativa expresamente prevista en los contratos suscriptos por las partes de común acuerdo. Insistió con que la facultad de la Comuna de revisar y actualizar las cuotas se encontraba prevista en los contratos y resaltó que la actora se había limitado a cuestionar la actualización si aportar elementos algunos que permitieran valorar si ese aumento había sido por demás superior al acordado en los contratos, es decir, cuestionó el incremento por sí sólo reproduciendo las normas que consideraba atacadas, sin demostrar el grado de perturbación que le hubiera ocasionado, en su concreta situación económica, hacer frente a los importes reclamados por el organismo recaudador por el concepto en cuestión. II.- A fs. 1464/1473, el mandatario de la parte actora interpuso, contra dicho pronunciamiento, recurso de apelación con expresión de fundamentos. Luego de realizar una breve reseña de los antecedentes de la causa, se agravio -en lo sustancial- por lo siguiente: i) Por entender que los argumentos esbozados por el juez de grado para permitirle a la Municipalidad accionada la actualización, y de ese modo rechazar la demanda, son inconducentes. Describe que la sentencia consideró que el Decreto Municipal n° 2.607/12 era válido porque la actualización estaba prevista en los contratos celebrados entre la Comuna y los adquirentes, además de que estos últimos no habían demostrado que la actualización les hubiera causado perjuicio económico. Afirmó que a partir del texto del acto administrativo cuestionado no caben dudas de que se actualizan los precios de los contratos firmados para la compra de unidades funcionales, circunstancia aceptada por la sentencia y no negada en su momento por la demandada al efectuar su responde. Recuerda que la existencia de actualización de precios en los contratos está vedada por las Leyes Federales n° 23.928, arts. 7 y 10; n° 25.561, art. 4; como así también por la jurisprudencia de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires y de la propia Corte Nacional. Califica de arbitrario, antojadizo y alejado de la aludida jurisprudencia al fundamento que utilizó el juez a quo para rechazar la demanda, esto es, que la actualización estaba pactada en los convenios celebrados entre los vecinos y la Comuna, y que el decreto impugnado fue el que intentó materializar esa situación, lo que hace que ello funcione como una especie de 'teoría de los actos propios' que le impide a los actores solicitar la prohibición de actualización. Sostiene que el magistrado de grado no ha considerado en su decisorio los regímenes que se derivaban del contrato mismo y del ordenamiento jurídico de jerarquía superior. Agrega que la referencia contractual de un precio "único, total y definitivo" no es susceptible de otra interpretación que la que surge de la contundencia gramatical de la propia cláusula, máxime cuando esta fue "impuesta o propuesta" por la propia Municipalidad, configurándose un típico contrato de adhesión que impone el beneficio de cualquier divergencia hacia la parte más débil, en este

caso, sus mandantes. Reitera que en la sentencia se exterioriza una interpretación sesgada y errónea de la llamada doctrina de los actos propios, por cuanto los exige o menta respecto de una sola de las partes y desconsidera lo indicado en su demanda, esto es, que la Municipalidad había sido conteste con la interpretación de un precio único, total y definitivo hasta la sanción del decreto aquí atacado, demostrado inclusive con el hecho de que entregara simultáneamente a la celebración del contrato y a cada uno de los actores una chequera que contenía todas y cada una de las cuotas pactadas como saldo de precio, de acuerdo a los montos fijados en la cláusula séptima, cuya suma total era idéntica al mencionado ¿precio único, total y definitivo?. Asevera que el juez, al convalidar el Decreto n° 2.607/12, efectuó una errónea interpretación del régimen legal jerárquicamente superior contenido por las citadas Leyes n° 23.928 y 25.561, que son de orden público y prevalecen por sobre la voluntad de las partes, sobre todo cuando, como se indicara antes, los contratos implicados eran preestablecidos o de adhesión, en los que no existieron negociaciones preliminares ni podía removerse, fraccionarse o gobernarse cláusula alguna, sumado a ello que sus representados suscribieron el convenio prácticamente sin asesoramiento y sin revisión previa alguna, obligados por las circunstancias y en aras de acceder a la vivienda digna. Indica, por otro lado, que el fundamento de que no hubo demostración de perjuicio económico por parte de los actores, utilizado por el juez a quo siguiendo lo expuesto por la demandada en su contestación pertinente, tampoco puede ser de recibo, no solo porque citó jurisprudencia absolutamente improcedente para sustentar dicho tópico, sino que, además, el hecho de que en las cláusulas de los distintos contratos se hubiera previsto una posibilidad de actualización -materializada por el decreto impugnado- y no se hubiera demostrado el perjuicio exigido, no empece a que el mentado acto administrativo sea anulado y declarado inválido debido a la violación de normas federales superiores que regulan el orden público. Remarca al respecto, citando jurisprudencia, que esa es la posición constante de la Suprema Corte Provincial y de la Corte Federal, que el juez de grado evitó vacilando en citas abstractas, genéricas y que en nada se vinculaban con el caso de autos. ii) Por también rechazar el magistrado en su sentencia el argumento vertido por sus mandantes, inherente a la falta de publicidad del Decreto n° 2.607/12 en el Boletín Oficial y de su comunicación. Señala que el a quo interpretó que el hecho de haberse publicado con demora ese decreto no afectó a los actores, quienes tomaron conocimiento de la norma atacada y pudieron posteriormente impugnarla mediante la presente acción.

Remarca que ha quedado probado en primera instancia que el mentado decreto fue publicado luego del inicio de la demanda; y que ni de las notificaciones de la Comuna ni de las cartas documento surgía que los adquirentes de los inmuebles hubieran sido notificados de la existencia de aquél acto. Entiende, frente a ello, que al no haberse publicado oportunamente por la prensa en el Boletín Oficial ni por otros medios razonables, debe anularse el decreto impugnado para evitar que sus mandantes afronten la actualización. Finalmente, requiere que se revoque la decisión atacada y, en consecuencia, se haga lugar a la demanda oportunamente deducida, con costas de ambas instancias al Municipio accionado. III.- A fs. 1474, el magistrado a quo ordenó correr traslado del recurso interpuesto a la contraria por el término de 10 (diez) días, con fundamento en los arts. 56 inc. 1° y 58 inc. 1° del C.C.A. IV.- A fs. 1476/1481 vta., la mandataria del municipio demandado contestó el traslado antes indicado, solicitando se rechazaran los agravios formulados por la contraria y se confirmara la sentencia dictada por el magistrado de grado en todas sus partes, con imposición de costas a la vencida. Destaca, en primer término, que el a quo había manifestado que el trámite impreso en este juicio era el de sumario de ilegitimidad, el cual se caracteriza por ser de cognición limitada, y que aquel había efectuado un pormenorizado análisis de la prueba documental, único medio probatorio admitido en este procedimiento, pese a lo cual la actora cuestionó su conducta aduciendo que los argumentos eran inconducentes e ignorando el análisis de tal prueba. i) Con relación al primer agravio, que lo relaciona a la convalidación del Decreto n° 2.607/12 y la resultante actualización de precios de las unidades funcionales en cuestión, sostiene que de la prueba rendida surge que la totalidad de los actores habían suscripto el correspondiente contrato para la adquisición de unidades funcionales del complejo Parque Seguí I y III, y que de dicho convenio surgía la potestad de su mandante para la actualización de precios, cláusula que había sido aceptada y reconocida por los actores al momento de las correspondientes suscripciones. Concuera con el magistrado de grado en cuanto interpretó que el decreto aludido materializó e instrumentó lo firmado de común acuerdo entre el Municipio y cada uno de los actores, y que la aplicación de la nueva normativa resultaba lícita pues no vulneraba derechos adquiridos con anterioridad a su vigencia. Señala que la agraviada no tuvo en cuenta el pormenorizado análisis jurisprudencial efectuado por el juez de primera instancia acerca de la actualización de precios, quien entendió que era conducente en el caso al determinar que el acto administrativo cuestionado había estipulado la forma en que podría llevarse a cabo la actualización de la cuota, respetando las pautas contenidas en la normativa expresamente prevista en los contratos suscriptos por las partes de común acuerdo. Asevera, en conclusión, que el a quo en ningún momento violentó el principio de congruencia al que hace mención la actora, en razón de que falló en un todo de acuerdo con los considerandos, sin violentar el sistema de la sana crítica. ii) En referencia al segundo agravio, el relativo a la denunciada falta de publicidad en el Boletín Oficial del Decreto 2.607/12 y de su comunicación, considera que quedó demostrado que su mandante había procedido a comunicar e informar por distintos medios (cartas documento, notas comunales) los correspondientes ajustes. Estima, en definitiva, que no

existe incongruencia alguna respecto a lo fallado por el juez de grado, en cuanto a los agravios interpuestos por la actora, atento a que la presentación efectuada por dicha parte no contiene una crítica concreta y razonada del fallo recurrido. Destaca, por el contrario, que la accionante sólo se remite a presentaciones anteriores, ya que los argumentos que desplegó en los agravios habían sido ampliamente abordados por el a quo, motivo por el que se vislumbra una falta de fundamentación evidente respecto de la apelación efectuada por la actora. Afirma, por último, que ha quedado palmariamente probado que los coactores adquirieron las unidades funcionales, obligándose a las condiciones pactadas, entendiéndolo e interpretando cada una de las cláusulas, por lo cual no pueden desconocer las facultades de su mandante respecto a las actualizaciones de precios. Añade que ello quedó plasmado inequívocamente en la sentencia recurrida, la cual guarda total armonía entre su partes dispositiva y resolutive, no siendo susceptible de agravio alguno. V.- A fs. 1494/1495, los letrados apoderados de los coactores se notificaron -en tal carácter- de los honorarios regulados en autos y apelaron los mismos por altos. VI.- A fs. 1496, el juez de grado tuvo presente la notificación efectuada y concedió en relación el recurso interpuesto contra los honorarios, con fundamento en el art. 57 del Decreto Ley 8904/77. VII.- A fs. 1498, el magistrado a quo ordenó elevar las presentes actuaciones a esta Alzada, las que fueron recibidas conforme constancia de fs. 1498 vta. y se pasaron para resolver (cfr. fs. 1499). VIII.- A fs. 1500 y vta. se efectuó el pertinente examen -formal- de admisibilidad, resolviendo conceder -con efecto suspensivo- el recurso de apelación interpuesto por la actora contra la sentencia definitiva dictada en la causa y llamarse los autos para sentencia, difiriendo asimismo el tratamiento del recurso de apelación contra la regulación de honorarios para su oportunidad. IX.- A fs. 1506 se dejó sin efecto la providencia de fs. 1505 -que había dispuesto tener por notificada a la actora la resolución antes indicada en los términos del art. 133 del C.P.C.C., en razón del resultado negativo que había arrojado la cédula glosada a fs. 1501/1503-, al advertirse una discordancia entre el domicilio constituido en la Alzada en el recurso de apelación contra la sentencia definitiva respecto del consignado en el recurso de apelación contra la regulación de honorarios. A efectos de evitar futuras nulidades, se dispuso librar nueva cédula a dicha parte al domicilio indicado en primer término e ínterin suspender el llamamiento de autos, ordenándose que una vez consentida la resolución de fs. 1500 volvieran los autos al acuerdo. X.- A fs. 1507, el letrado apoderado de la parte actora enmendó el error consignando nuevo domicilio. A fs. 1508 se tuvo presente la aclaración formulada y se dispuso que se procediera con la notificación ordenada a fs. 1506. XI.- A fs. 1511 se reanudaron los autos para resolver, suspendidos a fs. 1506. XII.- Bajo tales condiciones, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a decidir: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? VOTACIÓN A la cuestión planteada el Señor Juez Hugo Jorge Echarri dijo: 1º) Relatados los antecedentes del presente caso, expuestos los fundamentos y la parte resolutive de la sentencia hoy recurrida, mencionados los agravios y las réplicas pertinentes y efectuado el examen de admisibilidad, procedo a analizar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora. 2º) La parte actora presenta, básicamente, dos agravios a la sentencia recaída en autos. El primer agravio gira en torno a la prohibición de actualizar las deudas dinerarias de acuerdo al derecho vigente. El segundo agravio gira en torno a considerar nulo el decreto municipal N° 2607/12, que actualiza las deudas de los actores y que se impugna en su pretensión, por haberse omitido su publicación. Daré comienzo al tratamiento del primer agravio, no sólo porque así lo propone el recurrente sino porque entiendo que su suerte, en que caso de resultar positiva, hace innecesario el bordaje del segundo agravio. No obstante, previo a ello, haré un breve racconto de los elementos fácticos que configuran el caso. Ello, de acuerdo a lo que surge de los hechos respecto de los cuales las partes se encuentran contestes o los que resultan probados por los expedientes administrativos acompañados y la restante prueba documental, única prueba admisible en el proceso sumario de ilegitimidad - cfr. art 69 inciso 4) CPCA. A) Exp. Adm. N°4132-00031932/2012: I) Se encuentra probado en la causa que los actores resultan adjudicatarios adquirentes de unidades de vivienda en el Barrio Seguí I y III construidos por el Municipio de Malvinas Argentinas. Ver fs. 325/1131; 1385/1398; II) También las partes están contestes en relación a los boletos de compraventa suscriptos y sus cláusulas (Ver fs. 325/1131; 1385/1398). III) Se encuentra probado, por otra parte, que dichos convenios - todos similares - contienen en su cláusula Séptima el método de actualización de la deuda que financia el Municipio accionado a los actores por la compra de las unidades funcionales respectivas (ver fs. 325/1131; 1385/1398). IV) En aras del derecho que surge de la cláusula séptima, el Municipio dictó el Decreto N° 260/12, impugnado por los actores (ver fs. 1306/1311). V) Surgen del expediente administrativo N°4132-00031932/2012, distintas notificaciones dirigidas a los adquirentes en relación a la actualización de las cuotas pendientes (ver fs. 8/332). VI) También se encuentra probado que la actualización de las cuotas adeudadas por los actores se actualizaron de acuerdo a lo que surge del artículo primero del Decreto Municipal B° 2607/12 en base al Índice de la Cámara de Argentina de la Construcción - ver fs. 1306/311, Decreto N° 2607/12. B) Exp. Adm. N° 4132-00034444/2008: I) La Ordenanza Municipal N° 0861/05 reguló y autorizó al D.E. a determinar las condiciones y obligaciones para el acceso al programa de viviendas municipales - ver fs. 2/3 Exp. Adm. N° 4132-00034444/2008. Si bien la ordenanza regula distintos supuestos en relación al precio, condiciones de venta, financiamiento y garantías sobre el saldo de precio, en ninguna de sus normas autoriza al titular del D.E. a efectuar actualizaciones sobre los saldos de precio financiados. II)

Tampoco el Decreto N° 1705/07 que crea la Unidad Ejecutora de Planeamiento y Vivienda y que dispone las competencias del Departamento de Gestión Económico Financiera que integra la misma, prevé entre sus funciones la de actualizar los saldos de deuda. Sí menciona la promoción del cumplimiento y recupero de deudas (ver fs. 13). III) El Anexo II del Decreto mencionado regula la MODALIDAD DE PAGO. El inciso a) de dicho anexo establece que: "los principios básicos de recupero son: Pago del 25 % del precio de la vivienda antes del 31 de diciembre de 2009. Cuota común posterior a esta fecha de ... pesos (\$...) mensuales hasta saldar la unidad?" - ver fs. 18 Exp. Adm. N° 4132-00034444/2008. Como puede verse tampoco en estas normas reglamentarias se previó la posibilidad de actualización de las cuotas por el saldo financiado. IV) Tampoco surge del proyecto de Convenio que integra la reglamentación - ver fs. 34 Exp. Adm. N° 4132-00034444/2008 - la posibilidad de actualización en el texto originario de la cláusula séptima - ver fs. 34 Exp. Adm. N° 4132-00034444/2008 -. Si bien a la postre dicha cláusula fue modificada y tal posibilidad fue plasmada en la redacción de la cláusula definitiva. V) Finalmente, surge del expediente administrativo ya mencionado que tampoco el Decreto N° 1770/2009 prevé la actualización de las cuotas remanentes del plan de pagos financiado - ver fs. 64 Exp. Adm. N° 4132-00034444/2008. 3°) Reseñados los principales elementos fácticos probados en la presente litis, resta ahora hacer una somera mención al marco normativo relativo al sub lite, en especial las normas de derecho nacional que resultan aplicables al caso. La Ley 23.928, modificada por la Ley 25.561 dispone en su artículo 7° que: "El deudor de una obligación de dar una suma determinada de pesos cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada. En ningún caso se admitirá actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, con las salvedades previstas en la presente ley. Quedan derogadas las disposiciones legales y reglamentarias y serán inaplicables las disposiciones contractuales o convencionales que contravinieren lo aquí dispuesto." Por su parte, el artículo 10° establece que: "Mantiénense derogadas, con efecto a partir del 1° de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios. Esta derogación se aplicará aun a los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no pudiendo aplicarse ni esgrimirse ninguna cláusula legal, reglamentaria, contractual o convencional -inclusive convenios colectivos de trabajo- de fecha anterior, como causa de ajuste en las sumas de pesos que corresponda pagar". A su vez, el artículo 5° de la Ley 25.561 dispone que: "Mantiénese, con las excepciones y alcances establecidos en la presente ley, la redacción dispuesta en el artículo 11 de la Ley N° 23.928, para los artículos 617, 619 y 623 del Código Civil." 4°) Surge entonces del marco normativo vigente que la legislación no sólo ha venido a mantener el principio nominalista de la moneda consagrado en el art. 765 del Código Civil y Comercial (anterior art. 619 del C.C.) para todas aquellas obligaciones de dar suma de dinero, sino que continúa incólumne la prohibición de la actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas de tales obligaciones. Por ello y a tenor de lo dispuesto por el artículo 10° - transcrito en el considerando anterior, dicha prohibición vigente por mandato legal del legislador nacional no puede ser enervada por convenio de partes que autorice o consienta el mecanismo de indexación o actualización de precios. Entre otras razones porque las disposiciones de las Leyes N° 23.928 y N° 25.561 son de orden público y no pueden ser alteradas por voluntad de las partes (cfr. Fallos: 315:1209; 316:2604; 317:605; 320:2786 y 328:2567). En aras de ello, la cláusula séptima de los contratos de adhesión acompañados en autos resulta nula de nulidad absoluta - Cfr. arts. 382,383,386, 387, 389 y concordantes del Código Civil -, nulidad que se traslada al Decreto Municipal N° 2607/12 que, en base a la misma, determina la actualización de deudas en relación a las unidades funcionales adquiridas por los actores, por lo que el acto no resulta legítimo ni regular, por violar su objeto lo dispuesto expresamente por la ley vigente - Cfr. Arts. 103 LPABA; Art. 2° inciso 1°, 12 inciso 1°, 50° inciso 2°, y concordantes del CPC; SCBA LP B 67338 RSD-399-14 S 29/12/2014; SCBA LP B 61900 RSD-197-15 S 24/06/2015; SCBA LP B 66532 RSD-70-15 S 11/03/2015; SCBA LP B 59168 S 16/02/1999 entre otros; cfr. CSJN C. 2238. XXXII, "Cadipsa S.A. c/ Estado Nacional y otros s/ nulidad de acto administrativo", sentencia del 16/05/2000, T. 323, P. 1146, entre otras y esta Cámara in re Causa N° 1150/13 caratulada "Prand Julio Roberto c/ Municipalidad de Tigre s/ Fraude Laboral, Despido y Cobro de Pesos", sentencia del 01 de abril de 2014. 5°) Debo señalar que nuestra Corte Suprema de Justicia Nacional se ha pronunciado en sentido concordante a la vigencia del principio nominalista y la consecuente prohibición de actualización de las deudas en dinero en el caso "Massolo, Alberto J. c/ Transportes del Tejar SA" - cfr. (M.913.XXXIX, sent. del 20-IV-2010), ratificando el criterio ya determinado en casos anteriores. -Cfr. CSJN, Fallos: 328:2567. Sin perjuicio de señalar que la obligatoriedad de los fallos de la Corte Suprema de Justicia federal se encuentra discutida en la doctrina constitucional y judicial - y buena cuenta de ello lo expresan los votos de los distinguidos Doctores Genoud, de Lazzari y Hitters en la causa "Perotti" C. 87.191.- ante la falta de un texto constitucional o legal expreso, (Cfr. Gelli María Angélica, Constitución de la Nación Argentina, pág. 981; Bidart Campos Germán J., Tratado Elemental de Derecho Constitucional, T II, fs. 561 y 55), a diferencia de lo que ocurría con la Constitución nacional del año 1949, que preveía la obligatoriedad de los fallos de la Corte Suprema otorgando más racionalidad y seguridad jurídica en esta cuestión al existir dicho

texto. No obstante lo cual entiendo que, por una cuestión no sólo de la trascendencia jurídica del precedente mencionado, sino también de economía, celeridad procesal, homogeneidad y certidumbre judicial, resulta aconsejable seguir dicha doctrina. 6º) Sin perjuicio de lo señalado en el considerando anterior, debo mencionar que lo que resulta obligatorio para los órganos judiciales de la Provincia de Buenos Aires es la doctrina legal de nuestro Alto Tribunal Provincial - Cfr. Causa B 60.437, "Acevedo", sentencia del 5 de agosto de 2009 y causa B. 56.824, sentencia del 14 de julio de 2010, entre otras - doctrina que resulta obligatoria para esta alzada - ver esta Cámara in re: causa N° 664/2006, "Rabello, Fernando Adrián c/ Municipalidad de San Fernando s/ despido", sentencia del 19 de septiembre de 2006; causa N° 823/2006, "Zapata, Marta Cecilia c/ Municipalidad de San Fernando s/ despido", sentencia del 15 de febrero de 2007; causa N° 800/06, "Libonati, Antonio César c/ Honorable Tribunal de Cuentas s/ Impugnación contra Resolución del Tribunal de Cuentas" sentencia del 29 de diciembre de 2.011; causa N° 967/07, "Libonati, Antonio César c/ Honorable Tribunal de Cuentas s/ Impugnación contra Resolución del Tribunal de Cuentas" sentencia del 14 de mayo de 2012, entre otras). Véase que, como ya ha dicho este Tribunal, corresponde "...tener presente la obligatoriedad de los fallos del Superior para los de grado inferior, que impide apartarse de la doctrina sentada en los casos análogos por su naturaleza y circunstancias (S.C.B.A. en "Ac. y Sent.", 1959-IV-169), en tanto, la "doctrina legal", en el sentido del art. 279 del Código Procesal Civil y Comercial, es la que emana de los fallos de la Suprema Corte Provincial, no siendo necesario que la misma sea producto de la reiteración de fallos, ni derivada de un pronunciamiento sin disidencias" (cfr. S.C.B.A., Ac. 39440, S. 27-II-1990 y esta Cámara in re: causa N° 664/2006, "Rabello, Fernando Adrián c/ Municipalidad de San Fernando s/ despido", sentencia del 19 de septiembre de 2006; causa N° 823/2006, "Zapata, Marta Cecilia c/ Municipalidad de San Fernando s/ despido", sentencia del 15 de febrero de 2007 y causa N° 800/06, "Libonati, Antonio César c/ Honorable Tribunal de Cuentas s/ Impugnación contra Resolución del Tribunal de Cuentas" sentencia del 29 de diciembre de 2.011; Causa N° 967/07 "Libonati, Antonio César c/ Honorable Tribunal de Cuentas s/ Impugnación contra Resolución del Tribunal de Cuentas" sentencia del 14 de mayo de 2012, entre otras). En este marco normativo, jurisprudencial y doctrinario, entiendo que la doctrina emanada de la causa C. 87.191, "Perotti, Raúl Pedro y otros contra Montemar S.R.L. y otros. Daños y perjuicios" - decisión tomada por unanimidad de los Ministros que dictaron el fallo - resulta no sólo obligatoria para esta Alzada, sino plenamente aplicable al sub lite y así lo declaro. Por todo lo expuesto, propongo a mis distinguidos colegas: 1) Hacer lugar al recurso de apelación planteado y, en consecuencia, revocar la sentencia de grado haciendo lugar a la pretensión de ilegitimidad articulada por la parte actora. Declarando -por ello- la nulidad del Decreto N° 2607/2012 dictado por el titular del D.E. del Municipio de Malvinas Argentinas - Cfr. arts. 103 y concordantes LPABA; Art. 2º inciso 1º), 12 inciso 1º), 50º inciso 2º), y concordantes del CPCA; arts. 382, 383,386, 387, 389 y concordantes del Código Civil; arts. 7º y 10º Ley 23.928 modificada por la ley 25.561; art. 5º de la ley 25.561; SCBA, causa C. 87.191, "Perotti, Raul Pedro y otros contra Montemar S.R.L. y otros. Daños y Perjuicios?"; 2) Imponer las costas de ambas instancias a la vencida - cfr. art. 51 CPCA; 3) Vuelvan los autos al acuerdo para tratar lo atinente a la regulación de honorarios. ASÍ VOTO. La Sra. Jueza Ana María Bezzi votó a la cuestión planteada en igual sentido y por los mismos fundamentos, no suscribiendo la presente el Sr. Juez Jorge Augusto Saulquin por encontrarse en uso de licencia. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA En virtud del resultado del Acuerdo que antecede, el Tribunal RESUELVE: 1º) Hacer lugar al recurso de apelación planteado y, en consecuencia, revocar la sentencia de grado haciendo lugar a la pretensión de ilegitimidad articulada por la parte actora. Declarando -por ello- la nulidad del Decreto N° 2607/2012 dictado por el titular del D.E. del Municipio de Malvinas Argentinas - Cfr. arts. 103 y concordantes LPABA; Art. 2º inciso 1º), 12 inciso 1º), 50º inciso 2º), y concordantes del CPCA; arts. 382, 383,386, 387, 389 y concordantes del Código Civil; arts. 7º y 10º Ley 23.928 modificada por la ley 25.561; art. 5º de la ley 25.561; SCBA, causa C. 87.191, "Perotti, Raul Pedro y otros contra Montemar S.R.L. y otros. Daños y Perjuicios?". 2º) Imponer las costas de ambas instancias a la vencida - cfr. art. 51 CPCA. 3º) Vuelvan los autos al acuerdo para tratar lo atinente a la regulación de honorarios. Regístrese, notifíquese y, oportunamente, devuélvase. Se deja constancia que el Sr. Juez Jorge Augusto Saulquin no suscribe la presente por encontrarse en uso de licencia.

005357E