

Cobro De Pesos Adjudicacion De Vivienda Determinacion De Deuda Precio Prohibicion De Indexar Orden Publico Convertibilidad

JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Adjudicación de vivienda. Determinación de deuda.

Precio. Prohibición de indexar. Orden público. Convertibilidad En el marco de un juicio por el cobro de cuotas adeudadas nacidas de un plan de adjudicación de viviendas, se modifica parcialmente la sentencia apelada y, sobre la base de lo determinado por la ley 23.928, que prohíbe todo tipo de actualización de montos a partir del 1 de abril de 1991 (art. 7), se considera a la cuota vigente a marzo de 1991 como parámetro para calcular la deuda que pesa sobre la demandada. Se destaca que no cambia la cuestión el hecho de que el deudor haya abonado cuotas superiores a la debida, pues el solo abono de esos montos no puede significar para él, la obligación de tener que seguir efectivizando cuotas por montos superiores.

El doctor José Gerardo Ruiz dijo: I) La sentencia de fs. 289/292 hizo lugar a la demanda y condenó a la señora Lucía del Valle Zigarán a abonar a la actora la suma de \$ 27.450,40 y los intereses devengados a partir de su mora, con costas. Disconforme, interpuso la demandada recurso de apelación (fs. 294). Al fundar el recurso (fs. 323/328), se agravia por cuanto la sentencia recurrida no se expide sobre la prescripción opuesta como defensa de fondo y porque, basándose en un dictamen pericial contable, no aplica la ley 23.928, que es de orden público y que fue invocada por su parte. Afirma que, al no existir contrato de compraventa ni acta de adjudicación, no surge del expediente ni de la documentación reservada instrumento alguno por el que se fije el precio de venta del inmueble o las bases para su determinación, ni que fije el número de cuotas y el valor o monto de las mismas, o las pautas para su determinación. Señala que, como consecuencia de lo expuesto, resulta aplicable el artículo 4027 del Código Civil, inciso tercero, que dispone que la obligación de pagar los atrasos de todo lo que debe pagarse por años o plazos periódicos más cortos prescribe a los cinco años, y que requirió su aplicación en oportunidad de oponer la defensa de prescripción, que no fue resuelta por la sentenciante. Argumenta, como segundo agravio, que entre ella y la Cooperativa demandante jamás se estipuló ningún tipo de actualización, repotenciación, indexación o incremento de precios, lo que tornaría lisa y llanamente aplicable lo normado por los arts. 7 y 10 de la Ley de Convertibilidad. Sostiene que lo adeudado por su parte a la demandante debe calcularse en base al valor de la cuota pura de construcción al mes de marzo de 1991 y no conforme la planilla formulada por la perito, donde se observa un incremento acumulado del 43.3% sobre el valor de la cuota pura. Cita jurisprudencia en apoyo de su postura y solicita se haga lugar al recurso interpuesto, se revoque la sentencia apelada en lo referente al importe de las cuotas pretendido por la actora, adecuándolo a las normativas de la ley 23.928 de Convertibilidad, a partir del 1 de abril de 1991. De no prosperar la excepción de prescripción por ella articulada, solicita se haga lugar a la demanda por la suma de \$14.320,68. El traslado fue contestado a fs. 333/334 por la parte actora, que solicitó el rechazo del recurso por los fundamentos que esgrime y a los que debe remitirse en homenaje a la brevedad. A fs. 336/337 dictamina el señor Fiscal de Cámara, quien se pronuncia por el rechazo del recurso. A fs. 342 se reanuda el llamado de autos para sentencia de fs. 338. II) En primer lugar cabe recordar que el tribunal de apelación está facultado para examinar la procedencia del recurso, pues no se encuentra ligado ni por la conformidad de las partes ni por la resolución del juez de primer grado, aún cuando se encuentre consentida. Como órgano natural del recurso debe rever con carácter previo al tratamiento de la cuestión de fondo si concurren todos los recaudos de admisibilidad de un recurso de apelación (Loutayf Ranea, Roberto, ?El Recurso Ordinario de Apelación en el Proceso Civil?, t. II pág. 18; Ibañez Frocham, ?Tratado de los recursos en el proceso civil?, 4° ed. pág. 134; Palacio, Lino E., ?Derecho Procesal Civil?, t. V, pág. 111/112; Podetti, ?Tratado de los Recursos?, pág. 114). Cabe recordar que, al efectuarse el mérito de la consideración de la suficiencia o no de la expresión de agravios, debe seguirse un criterio amplio sobre su admisibilidad, ya que es éste el que mejor armoniza con un escrupuloso respeto del derecho de defensa tutelado por la Constitución Nacional, a fin de no limitar la más amplia y completa controversia de los derechos de los litigantes, desde que un mero defecto técnico podría conducir a injustas soluciones en perjuicio de quienes recurren en procura de justicia, buscando ser oídos y que se les brinde la posibilidad de ejercer así su legítimo derecho de defensa en juicio (CSJN, Fallos 306:474 y CJS, 22/12/92 in re ?Rondoni vs. Eckhardt?, Libro 44, f° 1109). Sin perjuicio de que el memorial de agravios (fs. 323/328) sería una reproducción casi idéntica de los alegatos formulados por la parte (fs. 273/278), se advierte que, como primer agravio, la apelante señaló la omisión de la señora juez de primera instancia de tratar la excepción de prescripción opuesta como defensa de fondo. En efecto, se observa que nada se dice en la sentencia en relación a dicha excepción. Por aplicación del artículo 272 del Código Procesal, el tribunal de apelación podrá decidir sobre los puntos omitidos en la sentencia de primera instancia, aunque no se hubiese pedido aclaratoria, siempre que se solicitare el respectivo pronunciamiento al expresar agravios. Si bien la recurrente se agravió de la omisión incurrida, no ha especificado en términos precisos y claros su petición a la alzada, como tampoco ha concretado cuáles serían los períodos que se

encontrarían prescriptos con detalle de fechas de vencimiento y demás, ni en esta instancia ni en oportunidad de oponer la excepción (fs. 43 vta. y 44). El juez no puede suplir la omisión de las partes, por lo que ante la oscuridad de la pretensión de prescripción, nada puede analizar este tribunal, so riesgo de erigirse en parte, infringiendo así el debido proceso y el derecho de defensa de la contraria. Es por ello que la excepción de prescripción opuesta como defensa de fondo debe ser rechazada, compartiendo así lo dictaminado por el señor Fiscal de Cámara. ¿Si el recurrente quiere ver coronado con éxito su intento revisor, no puede omitir satisfacer las cargas impuestas en el ordenamiento de rito. El Tribunal no está obligado a suplir las razones por las que se impugna el decisorio, ni llegar a ello por vía de inferencia o interpretación, sino que es el impugnante quien debe aportar la demostración concreta y objetiva de que lo decidido es injusto o contrario a derecho como único medio de hacer posible el contralor jurisdiccional atribuible a la segunda instancia? (CApelCCSalta, sala III, t. 2017-S, f° 253). Ahora bien, y en relación al segundo agravio formulado, es innegable el carácter de orden público que reviste la ley de convertibilidad N° 23.928, por lo que, invocada por la demandada tanto en la contestación de demanda como en los puntos de pericia contable propuestos, alegatos y agravios, corresponde su aplicación al supuesto de autos. En efecto, la misma perito Contadora Pública solicitó se la instruyera si debía recalcular la planilla de liquidación a los valores de marzo de 1991 por aplicación de la ley 23.928 de Convertibilidad o hacerlo a los valores abonados por la señora Zigarán al momento de su incorporación al plan de viviendas en junio de 1991 (fs. 208). En primera instancia se hizo caso omiso a tal petición, en virtud de que, en oportunidad de resolver la impugnación de la pericia contable, la señora juez entonces interviniente destacó que no se había ofrecido como prueba el Expte. N° 52.523/02 del Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial 3ª Nominación, de donde surgiría que al mes de marzo de 1991 el valor de la cuota a pagar a la actora era de \$99,76, y que se requirió dictamen a la perito desde junio de 1991, momento de incorporación de la demandada al Plan de Vivienda y no desde marzo de ese año (fs. 218/219). Cabe aclarar que se rechazó la impugnación de la pericia, señalando no obstante la señora juez que es al momento de dictar sentencia definitiva cuando el juez debe merituar el dictamen del perito. III) Corresponde reseñar que la Cooperativa de Vivienda y Consumo para Trabajadores Viales de Salta Ltda. (COVIALSA) demandó a la señora Lucía del Valle Zigarán el cobro de \$ 27.450,40 con más sus intereses y costas, en concepto de cuotas impagas. En este sentido, manifestó que la demandada adeudaba noventa y dos cuotas ordinarias de \$250,50 cada una, con fechas de vencimiento de mayo/94 a octubre/01, y veintidós cuotas extraordinarias que vencieron de julio/04 a enero/05, de \$200,20 cada una. Sin embargo, de la lectura de la planilla acompañada (fs. 3), surge que se reclaman también las cuotas ordinarias de los meses de noviembre y diciembre de 2001 y las cuotas extraordinarias a partir de julio del año 1994 y no 2004. El dictamen pericial, conforme lo informado (fs. 171/176), se practicó en base a la compulsión de las Fichas de Registros de pagos llevados por la actora; Solicitud de reserva; Reglamento interno de la Cooperativa; Libro Diario; Expte. N° B 92.757/96 que se tramita en el Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial 4ª Nominación. Y si bien se desprende que la demandada, efectivamente, mantenía una relación contractual con la demandante (demostrado ello, además, en el expediente antedicho, Expte. B-92757/96 caratulado "Cooperativa de Vivienda y Consumo para Trabajadores Viales de Salta Ltda. c/ Zigarán, Lucía del Valle s/ Ejecución de sentencia" que obra reservado como prueba y se tiene a la vista) y que le adeuda sumas en concepto de cuotas de un Plan de Vivienda, resta determinar, como requirió la señora perito, si debe tomarse como monto de la cuota el valor cobrado al momento de la incorporación de la señora Zigarán al Plan (en virtud de la cesión también reconocida por ambas partes) o el existente al tiempo en que entró en vigencia la ley de convertibilidad, que prohíbe toda indexación de deuda. Resulta llamativo, como también le pareció a la apelante, que la actora manifestara que había extraviado la Solicitud de reserva, por ello no obra reservada en autos (fs. 82 y vta.) y que luego la perito manifieste que tuvo como base para efectuar su dictamen dicha documentación (fs. 171), donde se establecería la cantidad de cuotas a pagar por la adjudicataria en el marco del Plan de Vivienda y las modalidades de pago, específicamente la actualización en base al índice de la construcción y el incremento del 50% de la cuota en oportunidad de recibir la tenencia del inmueble. Según lo manifestado por la perito, la Solicitud de Reserva N° 395 de fecha 16/05/89 reza: "Todos los saldos deudores se actualizarán mensualmente con el Índice Costo de la Construcción Nivel General Capital Federal que publica mensualmente la Cámara Argentina de la Construcción [...] Desde la entrega de la vivienda todas las cuotas restantes se abonarán con un incremento del 50%, calculado sobre la última cuota abonada antes de la adjudicación" (fs. 172). La última cuota abonada antes de la adjudicación -04/07/91 conforme suscripción del Acta de tenencia precaria de fs. 5- era de \$155 (cuota N° 15, según fs. 172), por lo cual, la cuota con el incremento del 50% debió ascender a \$232,50. Ahora bien, dispone el artículo 10 de la ley 23.991: "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". Entonces, debe considerarse la cuota vigente en marzo de 1991 para

efectuar el cálculo del incremento del 50% a las cuotas posteriores al acta de tenencia del inmueble. Y aún cuando no haya sido invocado como prueba el expediente reseñado por la señora juez de primera instancia, la perito afirmó que la cuota del Plan en marzo de 1991 era de \$99,76 (v. fs. 205) y que la última cuota abonada antes de la adjudicación era de \$155. Entonces, si se calcula el incremento del 50% sobre la última cuota no indexada, el valor de la cuota es de \$149,64 y si se lo calcula sobre la última cuota abonada antes de la adjudicación, el valor de la cuota sería de \$232,50. Se observa, sin embargo, que la actora reclama el pago de la cuota N° 49 en adelante, por un valor de \$250,50, lo que determina un error en su cálculo, aún considerando el valor de la cuota con actualización. La jurisprudencia ha sido constante en sostener que no puede prevalecer el error material sobre la verdad objetiva, en ese orden, se ha dicho que la invocación de que el documento contiene un error material, no es eficaz como argumento defensivo, pues no puede el error constituirse en fuente de derechos, pues importaría el amparo del predominio de una solución formal por sobre la verdad sustancial del pronunciamiento (cfr. CNApel. en lo Com., Sala D, LL 2001 - E, 400; DJ 2001 - 2, 1129); la concreción del valor justicia en cada caso, no puede lograrse si se rehuye atender a la verdad objetiva de los hechos que de alguna manera aparecen en la causa con decisiva relevancia para la justa decisión del litigio (cfr. CSJN, Fallos, 302:1611; LL 1981 - C, 68). Asimismo, en los autos citados por la perito, de donde surge el monto de cuota mensual de \$99.76, caratulados ?COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO P/TRAB. VIALES DE SALTA LT vs. BAEZ DANTE ATILIO - SUMARIO POR COBRO DE PESOS? del Juzgado de 1ra. Instancia en lo Civil y Comercial 3ra. Nominación, EXP 52523/02; N° CAM 155690/6, la Sala Primera, sostuvo: ?Esta Sala, coincidiendo con lo resuelto por otras Salas de esta Cámara de Apelaciones (CApelCCSalta, sala I, Año 1.996, f° 96; sala V, Año 1.997, f° 2.119/2.122; sala III, Tomo 1.998, f° 166) ha resuelto que por ser de orden público la Ley de Convertibilidad N° 23.928 (que en su art. 7° prohíbe todo tipo de actualización a partir del 1 de abril de 1.991), no corresponde admitir el reajuste de la cuota con posterioridad a dicha fecha. Que no cambia la cuestión el hecho de que el deudor haya abonado cuotas superiores a la debida, pues el sólo abono de esos montos mayores durante cierto período posterior a abril de 1.991 no puede significar para él, la obligación de tener que seguir efectivizando cuotas por montos superiores. Es así que el pedido del demandado de la aplicación de la ley de convertibilidad se ajusta a derecho. Además reiteramos que se trata de una ley de orden público, que se puede aplicar aún de oficio? (CApelCCSalta, sala I, t. 2007, f° 222). Entonces, entiendo corresponde tener como valor de las cuotas mensuales adeudadas el de \$149,64, valor que, multiplicado por la cantidad de cuotas reclamadas (92) arroja la suma de \$13.766,88. Por otro lado, haciendo también aplicación de la ley 23.928, el valor de la cuota semestral o extraordinaria a marzo de 1991 era de \$107,10, el que, multiplicado por veintidós, da por resultado el monto de \$2356,20. La deuda reclamada, entonces, asciende a \$16.123,08, suma a la que deberán adicionarse los intereses conforme lo establecido por la señora juez de primera instancia. IV) En consecuencia, cabe hacer lugar parcialmente al recurso de apelación deducido, con costas de conformidad al principio objetivo de la derrota (doctrina del art. 67 del CPCC). La doctora Soledad Fiorillo dijo: Por compartir los fundamentos, adhiero al voto que antecede. Por ello, LA SALA CUARTA DE LA CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL, I) HACE LUGAR parcialmente al recurso de apelación deducido a fs. 294, en su mérito, MODIFICA el monto de condena establecido en la sentencia de fojas 289/292, el que se fija en \$ 16.123,08 (pesos dieciséis mil ciento veintitrés con ocho centavos) y la confirma en lo demás. Con costas. II) REGÍSTRESE, notifíquese y BAJE.

Correlaciones: Ley de
Convertibilidad 23928 - BO: 28/03/1991 022747E