

Cumplimiento De Contrato Compraventa Inmobiliaria Saldo En Dolares Pesificacion Reajuste Equitativo

JURISPRUDENCIA

Cumplimiento de contrato. Compraventa inmobiliaria. Saldo en

dólares. Pesificación. Reajuste equitativo Se revoca la sentencia que difirió el reajuste equitativo pretendido debiéndose disponer la conversión a pesos del capital adeudado en moneda extranjera, a razón de un peso por dólar estadounidense, más el 50% de la brecha existente entre un peso y la cotización de la mencionada divisa en el mercado libre de cambio -tipo vendedor- del día que corresponda efectuar el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización, previsto en las normas de emergencia económica, arroje un resultado superior, con más una tasa de interés del 7,5% anual no capitalizable entre moratorios y punitivos desde la fecha en que se produjo la mora y hasta el efectivo pago.

En la ciudad de La Plata, a veintiuno de Febrero de 2018, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Soria, de Lazzari, Negri, Genoud, se reúnen los señores Jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 120.834, "González de Iburguren, Ethel Myryam y otros contra Biondo, Alejandro Juan Ramón. Cumplimiento de contrato". ANTECEDENTES La Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Bahía Blanca confirmó el fallo de origen en cuanto había: a) hecho lugar a la demanda de cumplimiento de contrato declarando abstracta la pretensión vinculada con la cancelación de créditos bancarios otorgados por el Banco de la Nación Argentina; b) ordenado la cancelación de la deuda inmobiliaria asumida por los adquirentes en el boleto de compraventa y c) estimado procedente la acción de escrituración del inmueble cedido como dación en pago. Asimismo, modificó la sentencia en cuanto estableció que concomitantemente a los pagos condenados a efectuar a la actora por parte de los demandados, aquélla debía proceder a la escrituración del establecimiento rural objeto del contrato, readecuando la imposición de costas (v. fs. 911/918).

Se interpuso, por el letrado apoderado de la actora, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 950/967 vta.). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo: I. La sentencia de primera instancia acogió la pretensión por cumplimiento de contrato articulada por los señores Ethel Myryam González de Iburguren, Claudio Fabián Iburguren, Rodolfo Javier Iburguren, Clarisa Ethel Iburguren, Marcelo Horacio Iburguren y María Isabel Iburguren contra Alejandro Juan Ramón Biondo (hoy sus herederos, v. fs. 229/233 vta.), condenando a estos últimos a abonar el saldo de precio impago de la compraventa de un inmueble rural -originalmente pactado en dólares estadounidenses- estimado en la suma de \$232.530, con más el CER e intereses, sin perjuicio del derecho de las partes de solicitar oportunamente -si correspondiese- el reajuste equitativo. Por otra parte, declaró abstracta la pretensión vinculada con la cancelación de créditos bancarios otorgados por el Banco de la Nación Argentina condenando asimismo a los adquirentes a abonar la deuda inmobiliaria asumida en el boleto de compraventa y a cumplir con la obligación de escriturar el inmueble dado en pago por los compradores. Impuso las costas a la demandada en su calidad de vencida (v. fs. 833/844 vta.). II. Contra tal decisión se alzaron ambas partes. La Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca confirmó en lo principal el fallo de origen, precisando que contra el pago de las sumas adeudadas debía la accionante proceder a la escrituración del establecimiento rural objeto del contrato de compraventa. Asimismo, readecuó la imposición de costas que puso en un 80% a cargo del demandado y el restante 20% sobre los accionantes, por entender que si bien el accionado no había sido completamente vencido en este pleito donde se discuten cuestiones complejas aun no definitivamente zanjadas, sí lo fue sustancialmente (v. fs. 911/918). En lo que aquí interesa destacar, el Tribunal de Alzada sostuvo que la condena al demandado a que le abonase al apelante la suma de \$232.530, que sería mayor a la reclamada (de \$204.000), no sólo no lo perjudicaba sino que lo beneficiaba, por lo que no existía agravio en tal aspecto (v. fs. 914 vta.). Señaló, además, que la referencia a que el a quo trató el presente como un juicio ejecutivo sólo surgía de los dichos de la parte actora, pues el juez no imprimió dicho trámite ni invocó normas relativas a dicha especie de proceso (v. fs. 915). En cuanto a la "solución especial para el supuesto de venta de inmuebles" que habría derivado en una "construcción pretoriana aplicable al caso" de la que la sentencia se habría apartado, advirtió el tribunal que no era más que una "divagación" de la parte actora que no constituía una crítica concreta y razonada a la sentencia ni estaba fundada en derecho, por lo que tampoco merecía favorable acogida. A ello agregó que las "construcciones pretorianas" no eran fuente de derecho (art. 16; Cód. Civ.), por lo que mal debía el juez hacer una "construcción razonable, lógica, correcta y legal" para apartarse de una suerte de guía que jamás tuvo el deber de seguir (v. fs. cit.). De otra parte, destacó que el cálculo efectuado por el apelante que informó cómo debía adecuarse -según su opinión- el saldo de precio, era

una mera disconformidad subjetiva con lo sentenciado, lo que no abastecía la carga impuesta por el art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial. Así las cosas, entendió que la sentencia no violó el principio de congruencia, sino que resolvió puntualmente todo lo pretendido, aunque en forma distinta a la deseada por la accionante, lo que por sí solo no configuraba ningún vicio (v. fs. cit.). Seguidamente, adunó que el mero diferimiento del reajuste equitativo para un estadio posterior tampoco debía ser modificado por no causar gravamen al apelante -ya que nada decidía al respecto-, no haber sido criticado idóneamente (art. 260, CPCC) ni haber sido apunyalados con prueba suficiente los cálculos en base a los cuales pretendía la orientación del reajuste (v. fs. 915 y vta.). Advirtió también que el magistrado de origen al hacer mérito de la cancelación de los créditos otorgados a la actora por el Banco de la Nación Argentina y declarar abstracta la cuestión, no hizo más que aplicar correctamente el art. 163 inc. 6, segundo párrafo, del Código de rito (v. fs. 915 vta.). Finalmente, tras reseñar que la condena al pago del saldo del precio se daba en el marco de un juicio de cumplimiento de un contrato de compraventa, donde ninguna de las partes podía ser obligada a satisfacer las prestaciones a su cargo sin obtener concomitantemente las prometidas por la contraria, concluyó que abonadas las sumas impagas -y conforme con lo acordado en el boleto de compraventa- la actora debía proceder a la escrituración del inmueble a favor de la demandada (v. fs. 916).

III. Contra este pronunciamiento se alza el letrado apoderado de la actora mediante el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 950/967 vta., en el que denuncia la violación de los arts. 508, 509, 522, 622, 740, 743, 744, 747, 750, 756, 757 inc. 1, 758, 759, 760 del Código Civil; 272, 274 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial y 17 y 18 de la Constitución nacional y del principio de congruencia y defensa en juicio. También alega el quebrantamiento de las normas de emergencia económica y doctrina legal que cita. Aduce absurdidad de la sentencia. Hace reserva del caso federal. Sostiene el recurrente que es de aplicación al caso el plexo normativo de emergencia económica y, como consecuencia de ello, debe efectuarse un reajuste equitativo que no se traduzca en un detrimento al acreedor, conforme lo prescripto por el art. 11 de la ley 25.561, el art. 8 del decreto 214/02 y los precedentes de este Tribunal y la Corte Suprema de Justicia de la Nación "Eik" y "Longobardi". Agrega que el presente debe ser resuelto teniendo en cuenta la pericia realizada en el año 2007 en el incidente de medida cautelar (que corre agregado por cuerda), la que arrojó el valor de la hectárea en la suma de U\$S2.000/2.200 (v. fs. 957/962 vta.). Aduce en tal sentido que la sentencia resulta arbitraria en tanto ignora estos preceptos legales y pautas interpretativas, omitiendo resolver el pedido de reajuste del saldo del precio y ampara el enriquecimiento sin causa de los demandados, quienes han usufructuado el predio desde el año 2001 (v. fs. 962 vta./963 vta.). Desde otro ángulo, expresa que el fallo al hacer lugar a la pretensión de escrituración planteada por los accionados en la oportunidad de expresar agravios ante el Tribunal de Alzada, ha vulnerado el principio de congruencia al incorporar una cuestión que no ha sido introducida en tiempo y forma por la parte interesada (v. fs. 964 y vta.).

IV. El recurso prospera, con el alcance que expondré a continuación.

IV.1.a. En el sub lite, la parte actora pretende el pago del saldo del precio convenido en el contrato de compraventa inmobiliaria suscripto el 22 de junio de 2001 que tuvo por objeto la transmisión de un establecimiento rural compuesto por tres lotes, sito en el Partido de Coronel Dorrego, Provincia de Buenos Aires. Reclama la suma de U\$S204.000 con más los intereses compensatorios calculados desde el día 18 de agosto de 2000 y punitorios desde el día 15 de enero de 2002; la cancelación del crédito adeudado al Banco de la Nación Argentina, Sucursal Coronel Dorrego hasta cubrir la suma de U\$S70.000; la cancelación de U\$S7.000 debidos en concepto de impuesto inmobiliario a la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires y la escrituración del inmueble cedido como dación en pago, ubicado en la ciudad de Bahía Blanca. Plantea la inconstitucionalidad de las normas de emergencia económica y, subsidiariamente, para el caso de rechazarse dicho planteo, solicita que se proceda al reajuste equitativo del precio tomando en cuenta el valor actual del predio, con más los intereses compensatorios y punitorios pactados y la aplicación del CER (v. boleto de compraventa: fs. 5/10 y demanda: fs. 34/52). De otra parte, la deudora sostiene que de la totalidad del precio convenido (U\$S661.000) fueron abonados U\$S200.000, interrumpiéndose el pago de las cuotas subsiguientes, dada la entrada en vigencia de la ley 25.561 y los infructuosos intentos de llegar a un acuerdo con los acreedores. Admite que se confirió a los vendedores la posesión de un inmueble dado en pago según la cláusula primera del contrato y tasado en la suma de U\$S180.000. Solicita la aplicación del plexo normativo de emergencia y, en consecuencia, que al monto pesificado se le adicione el CER y el reajuste equitativo (v. contestación de demanda: fs. 185/197).

IV.1.b. En este contexto y en atención a la cuestión principal que aquí nos ocupa, la procedencia de la pretensión de la actora depende de la interpretación de las normas dictadas en la emergencia, en particular, del art. 11 de la ley 25.561, que ordenó la pesificación de las deudas entre particulares. En tal sentido, advierto que la sentencia apelada -en tanto confirmó el fallo de primera instancia que había decidido convertir a pesos el capital adeudado a la paridad U\$S1 = \$1, con más los intereses convenidos desde la fecha de la mora hasta el 3 de febrero de 2002 y a partir de allí y hasta el efectivo pago y sobre el capital, la aplicación del CER, más una tasa pura del 6% anual, y difirió la pretensión de reajuste equitativo esgrimida por los accionantes- desatendió las pautas de equidad y esfuerzo compartido previstas en las normas de emergencia y los lineamientos esbozados por la doctrina legal de este Tribunal. Liminarmente, se advierte que el tribunal inferior aseveró que las quejas ensayadas con sustento en una supuesta construcción

pretoriana no era más que una "divagación" del apelante, no siendo tales construcciones fuente de derecho por lo que el juez debía hacer una "construcción razonable, lógica, correcta y legal" para apartarse de esos criterios (v. fs. 915). Ahora bien, aquello que menciona el curioso calificativo empleado por la Cámara es el agravio que -entre otras consideraciones- se funda en lo resuelto por este Tribunal con valor de doctrina legal, embates a cuya consideración desdeñó ingresar. En efecto, basta una atenta lectura para advertir que en su expresión de agravios los actores reclamaron la aplicación del reajuste equitativo del contrato con sustento en lo normado por los arts. 8 del decreto 214/02 y 11 de la ley 25.561, a la par que amén de citar precedentes de la justicia nacional peticionaron que se aplicara al caso lo resuelto por esta Suprema Corte en las causas citadas y lo fallado por la Corte nacional en la materia (v. fs. 866/868 vta.). Por lo demás, también luce absurda la sentencia en cuanto desestima los agravios vinculados al diferimiento del reajuste equitativo. A fs. 868 vta./869 de su expresión de agravios los accionantes denunciaron la violación del principio de congruencia en tanto la decisión de origen no había resuelto el reajuste en cuestión. En este sentido, apuntaron que el fallo reconocía que había sido planteado el reajuste, a fin de establecer el valor actual del campo y que había sido producida prueba pericial sobre el punto, pese a lo cual omite resolver tal pretensión (v. fs. 840 vta.). Al confirmar el diferimiento del reajuste para un estadio posterior (v. fs. 915 y vta.), la Cámara consolida una decisión que obliga a las partes a un nuevo planteo y reedición de una etapa ya transitada, dilatando el proceso más allá de lo razonable y manteniendo el estado de incertidumbre existente al momento de iniciarse el juicio de marras en torno al monto que finalmente debe ser solventado por los adquirentes. En suma, la referida pretensión fue puntualmente introducida y resultó materia de debate y prueba en la instancia de origen, habiendo los actores formulado agravios concretos ante el Tribunal de Alzada con motivo de la falta de resolución que pusiera fin al conflicto. En este contexto, resulta errónea la afirmación del tribunal que predica la falta de gravamen derivada del mero diferimiento sin ponderar que de tal modo constriñe a los accionantes a replantear un tópico ya debatido, generando un dispendio jurisdiccional incompatible con el adecuado servicio de justicia. A la par, soslaya que en su pronunciamiento condena a los accionantes a escriturar el predio rural enajenado -esto es, dar pleno cumplimiento a la prestación a su cargo-, no obstante no definir cuál es el monto que finalmente aquéllos deben recibir como contraprestación.

IV.1.c. Sentado lo anterior, corresponde determinar la forma en que ha de procederse al reajuste pretendido.

IV.1.c.i. En mi opinión, el monto adeudado debe ser determinado de acuerdo a las pautas fijadas por este Tribunal en el precedente "International Trade Logistic c/ Tevycom Fapeco S.A. Incidente de revisión en autos: Tevycom Fapeco S.A. s/concurso preventivo", causa C. 93.176, dictada el 29 de diciembre de 2008. Y a dicha solución ha de estarse en la especie.

IV.1.c.ii. En el mencionado precedente relaté que el 18 de diciembre de 2007 la Corte Suprema había fallado la causa L.971.XL., in re "Longobardi, Irene Gwendoline y otros c/ Instituto de Educación Integral San Patricio S.R.L.", en donde se debatía la ejecución de una deuda hipotecaria por la suma de U\$S392.000, con destino a la construcción de un colegio para la enseñanza primaria y secundaria, gravando con derecho real de hipoteca dos inmuebles de propiedad de la sociedad deudora. En tal oportunidad, tras recordar lo expresado en anteriores precedentes en torno a la grave crisis económica, social y política que atravesó la Argentina que condujo a la sanción del denominado bloque de emergencia (v. cons. 12), la Corte analizó la proyección de tal situación a las relaciones entre particulares, concretamente en lo que concierne a la normativa de emergencia aplicable al caso debatido en donde no estaba en juego la vivienda única y familiar del deudor (v. cons. 13 a 26). Seguidamente, afirmó que reiterando lo expuesto en la causa "Rinaldi" no podía desconocerse que desde la primera ley que reguló la cuestión en examen como de las posteriores se tuvo como propósito perfeccionar el conjunto de la normativa de emergencia con espíritu conciliatorio. Así, los dispositivos legales y reglamentarios se ocuparon de proporcionar herramientas y parámetros técnicos precisos a fin de que, mediante su implementación, pudiera lograrse una equitativa recomposición de las prestaciones obligacionales afectadas por las medidas de excepción en orden a una efectiva tutela de los derechos constitucionales de los involucrados. En tal quehacer, dijo, se asignó un papel fundamental al coeficiente de estabilización de referencia (v. cons. 27). Sin perjuicio de ello, acotó que en la búsqueda del restablecimiento de un adecuado equilibrio de las prestaciones, a través de una distribución proporcional de las cargas, el bloque normativo de emergencia ha dejado abierta la posibilidad de recurrir a otras vías cuyo tránsito debería ser abordado con arreglo al principio de equidad. Baste mencionar, al respecto, las previsiones vinculadas con la eventualidad de requerir un "ajuste equitativo", contenidas en los arts. 11 de la ley 25.561 (modificada por la ley 25.820) y 8 del decreto 214/02. En suma, juzgó la Corte federal que el sistema legal admite senderos alternativos para alcanzar un único fin, es decir, una solución equitativa. Y es precisamente dentro del marco de esas posibilidades que la jurisprudencia de los tribunales inferiores ha elaborado y empleado en forma generalizada la denominada doctrina del esfuerzo compartido -que ha sido receptada en las previsiones del art. 6 de la ley 26.167- que postula la distribución proporcional entre las partes de la carga patrimonial originada en la variación cambiaria (cons. 28). Que, a la luz de las referidas orientaciones normativas -aseveró- se presentan básicamente dos caminos alternos para dar solución a problemas como el aquí suscitado que no se contraponen ni se excluyen necesariamente, frente a los cuales el operador jurídico tiene el deber de aplicarlos de manera integrada a fin de hacer efectiva la regla de equidad que constituye el eje sobre el que

la legislación de emergencia ha procurado hacer girar todo el sistema de reajuste. Tales caminos son: i] aplicar los parámetros indicados en las prescripciones legales referidas en los considerandos anteriores (en síntesis, determinar el quantum de la obligación según la paridad 1 a 1 más CER, más intereses) y ii] ordenar la distribución equitativa entre los contendientes de las consecuencias de la variación cambiaria (las diferencias entre un dólar igual un peso y el dólar de mercado, más sus intereses; cons. 29). Ante la plataforma fáctica del caso bajo reseña y dadas las circunstancias que exhibe, consideró que la solución que con mayor aptitud permitía el resguardo de los derechos constitucionales de las partes era la distribución proporcional del esfuerzo patrimonial, en tanto materializa de modo más acabado el principio de equidad. La adopción de esa definición implica, asimismo, dar un paso más en el proceso de homogeneización de las decisiones judiciales para situaciones análogas a la allí planteada y evita que se generen desigualdades entre quienes ya han obtenido respuesta a sus demandas por parte de los tribunales inferiores y quienes aún la aguardan (cons. 30). Remarcó, seguidamente, que a efectos de alcanzar una recomposición justa y razonable de las prestaciones, la utilización de los instrumentos creados por las normas de emergencia debe efectuarse de manera coordinada y sistemática, preservando la efectividad del rol que el legislador ha conferido al CER como factor esencial en el mecanismo de reestructuración de las obligaciones y que, para supuestos como el debatido en dicha causa, debe ser entendido como una garantía para el acreedor a no ser constreñido a percibir montos inferiores de los que se obtengan mediante su aplicación (cons. 30). Sobre la base de lo expresado, teniendo en cuenta el alcance de los cambios económicos que se produjeron a partir del dictado de las leyes de emergencia, y dado que en dicho caso no era de aplicación la excepción prevista en la ley 26.167 ni las contempladas en la ley 25.713, para determinar el monto de la obligación estimó que correspondía convertir a pesos el capital reclamado en moneda extranjera a razón de un peso por dólar estadounidense más el 50% de la brecha existente entre un peso y la cotización de la mencionada divisa extranjera en el mercado libre de cambio -tipo vendedor- del día en que se efectúe el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización, previsto en las normas de emergencia económica arroje un resultado superior (cons. 31).

En cuanto concierne a la tasa de interés tuvo en consideración lo previsto en el art. 4 del decreto 214/02, norma que dispuso que debe ser mínima para los depósitos y máxima para los préstamos. En tal sentido, trajo a colación que en la causa "Massa" (cons. 16) el Tribunal entendió adecuado fijar una tasa mínima del 4% para los depósitos, por lo que juzgó prudente establecer para una hipótesis de préstamo, intereses -comprensivos de moratorios y punitorios- del orden del 7,5% anual no capitalizable desde la fecha en que se produjo la mora y hasta su efectivo pago (arts. 508, 622 y 656, Cód. Civ. y 277, CPCCN; cons. 32). IV.1.c.iii. Asimismo, agregué que al fallar la causa P.466.XLII, "Picapau S.R.L. s/concurso preventivo s/incidente de revisión promovido por: Karsten S.A.", sentencia de 20 de agosto de 2008, la mayoría de la Corte nacional hizo extensivo los fundamentos y solución adoptada in re "Longobardi" a un supuesto en que se discutía la aplicación del bloque de emergencia respecto de un contrato de compraventa internacional de mercaderías celebrado por una sociedad comercial, por la suma de US\$432.988,25, sin garantía inmobiliaria en resguardo de su cumplimiento. IV.1.c.iv. Finalmente, en la causa "International Trade Logistic c/Tevycom Fapeco S.A. Incidente de revisión en autos: Tevycom Fapeco S.A. s/concurso preventivo" este Tribunal aplicó la solución prevista por los precedentes de la Corte Suprema citados al caso, donde se pretendía la revisión del crédito declarado admisible en el concurso del deudor, originado en un contrato de compraventa de acciones celebrado entre la incidentista International Trade Logistic S.A. y la concursada Tevycom Fapeco S.A. por la suma de US\$1.252.500, sin estar garantizado por derecho real alguno. IV.1.c.v. En el sub lite la controversia se planteó en torno a un contrato de compraventa sobre una fracción de campo por el monto total de US\$661.000, no habiéndose constituido garantía real en resguardo del cobro de la acreencia emergente de dicho contrato. No encuentro razones, entonces, para apartarme de la solución aplicada por este Tribunal en el citado caso "International Trade Logistic c/Tevycom Fapeco S.A. Incidente de revisión en autos: Tevycom Fapeco S.A. s/concurso preventivo". Aún cuando se hubiera producido prueba con respecto al supuesto aumento de los valores de las fracciones de campo, incluso en dólares, destaco que no se ha demostrado que dicha variación haya sido el resultado de la crisis producida a raíz de la devaluación monetaria. Las normas de emergencia aplicadas en el caso tienden a reestablecer el equilibrio contractual, que fuera alterado por esa crisis y no por cuestiones ajenas a ella. Por ende, entiendo que no cabe considerar esa variación (alea ajena al tema debatido en esta litis) al determinar el reajuste equitativo del precio previsto por las normas de emergencia como así tampoco la alegada circunstancia vinculada al usufructo del campo (v. fs. 962; conf. mi voto en causa C. 95.349, "Eik", sent. de 12-VI-2013). Por lo expuesto hasta aquí, deberá convertirse a pesos el capital adeudado en moneda extranjera, a razón de un peso por dólar estadounidense, más el 50% de la brecha existente entre un peso y la cotización de la mencionada divisa en el mercado libre de cambio -tipo vendedor- del día que corresponda efectuar el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización, previsto en las normas de emergencia económica, arroje un resultado superior, con más una tasa de interés del 7,5% anual, no capitalizable entre moratorios y punitorios desde la fecha en que se produjo la mora y hasta el efectivo pago. IV.2. Por fin, no son de recibo los agravios ensayados contra la parcela de la decisión que condena a los actores a proceder a la escrituración del predio enajenado, concomitantemente con el pago

del saldo de precio que deben efectuar los demandados (v. fs. 964 vta.). Alegan los actores que la Cámara ha violado el principio de congruencia por cuanto en la contestación de la demanda el accionado rechazó la versión de los accionantes, ciñendo su argumentación a la cuantía de los montos reclamados, la moneda de pago y la correlativa aplicación al caso de las normas de emergencia económica (v. fs. 185/197). Ello, a su juicio, patentiza que el Tribunal a quo al abordar una cuestión no introducida oportunamente por la accionada y condenar a la actora a escriturar (v. fs. 914) ha quebrantado el referido principio. Ahora bien, el por demás escueto agravio planteado en este punto (v. fs. 964 vta.) se desentiende por completo de los fundamentos en que se apoyó el fallo atacado a efectos de disponer tal escrituración. Puntualmente, sostuvo el Tribunal de Alzada que la condena al saldo de precio reclamado por los actores lo era en el marco de un juicio de cumplimiento de un contrato de compraventa, por lo cual ninguna de las partes podía ser obligada a satisfacer las prestaciones a su cargo sin obtener las prometidas por la contraria, razones que llevaban a disponer que concomitantemente a aquel pago se procediera a la escrituración del predio rural vendido (v. fs. 916). En vía extraordinaria, la réplica concreta, directa y eficaz de los fundamentos esenciales del fallo comporta un requisito de ineludible cumplimiento para el impugnante. Va de suyo, entonces, que la insuficiencia recursiva deja incólume la decisión controvertida; déficit que, entre otros factores, resulta de la falta de cuestionamiento idóneo de los conceptos o fundamentos sobre los que se asienta el fallo del tribunal inferior (conf. doctr. causas C. 120.067, "Sottile", sent. de 2-III-2016; C. 119.567, "Postigo", sent. de 29-VI-2016; e.o.). V. En consecuencia, corresponde hacer parcialmente lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y, en consecuencia, revocar la decisión de grado en cuanto difirió el reajuste equitativo pretendido, disponiéndose la conversión del saldo de precio adeudado de conformidad con las pautas aquí establecidas. En mérito al resultado alcanzado, las costas de esta instancia se imponen en un 80% al demandado y el restante 20% a los recurrentes (arts. 68, segundo párrafo y 289, CPCC). Con el alcance indicado, voto por la afirmativa. El señor Juez doctor de Lázari, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votó también por la afirmativa. A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo: Adhiero al voto del colega que abre el acuerdo a partir del punto IV.1.c. -inclusive-, pues considero que los fundamentos allí expuestos resultan suficientes para dar respuesta a la cuestión planteada (art. 279, CPCC). Advierto que la solución propuesta por el doctor Soria, resulta concordante con la que he brindado en la causa C. 93.176, "International Trade Logistic" (sent. de 29-XII-2008), aplicable al caso, y en consideración a las referencias que efectúa en el punto IV.1.c.ii y iii, recuerdo que según mi criterio los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación no resultan vinculantes: su alcance se encuentra limitado al caso concreto (conf. P. 43.994, "B., J.R.", sent. de 29-X-1991; P. 47.881, "V., D.O.", sent. de 29-XII-1994; Ac. 78.215, "Banco de la Provincia de Buenos Aires", sent. de 19-II-2002). Lo que no obsta a que su contenido sea receptado en orden a su validez conceptual. Con tal alcance, voto por la afirmativa. El señor Juez doctor Genoud, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votó también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y, en consecuencia, se revoca la decisión de grado en cuanto difirió el reajuste equitativo pretendido, disponiéndose la conversión del saldo de precio adeudado de conformidad con las pautas aquí establecidas. En mérito al resultado alcanzado, las costas de esta instancia se imponen en un 80% al demandado y el restante 20% a los recurrentes (arts. 68, segundo párrafo y 289, CPCC). El depósito previo efectuado (v. fs. 997 y 1.034), deberá restituirse al interesado (art. 293, Cód. cit.). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

024536E