

Mutuo Hipotecario Emergencia Economica Pesificacion Deudor Con Varios Inmuebles

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Mutuo hipotecario. Emergencia económica. Pesificación. Deudor con varios inmuebles Se revoca la sentencia recurrida, pues al no tratarse de la vivienda única del deudor hipotecario, corresponde convertir a pesos la deuda originariamente pactada en moneda extranjera, a razón de un peso por dólar estadounidense, adicionando 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 que corresponda efectuar el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización, previsto en las normas de emergencia económica, arroje un resultado superior. En la ciudad de La Plata, a veintitrés de mayo de dos mil diecisiete, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Negri, Soria, de Lazzari, Kogan, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 119.649, "Mena, María del Carmen contra Escaray, María de las Mercedes y otro. Cobro sumario de sumas de dinero". ANTECEDENTES La Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mar del Plata confirmó en lo principal la sentencia de primera instancia que, oportunamente, había estimado procedente la acción, condenando a los demandados a abonar la suma de \$ 18.000, con más el Coeficiente de Variación Salarial, modificándola únicamente en lo que respecta a los intereses punitivos (fs. 507/510 y aclaratoria: fs. 517/518). Se interpusieron, por la actora, los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley de fs. 539/543; 548/552 vta.; 524/534 vta. y 544/547 vta. Oído el señor representante del Ministerio Público (fs. 708/711), dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1ª. ¿Es fundado el recurso extraordinario de nulidad interpuesto a fs. 539/543? En su caso: 2ª. ¿Lo es el de nulidad de fs. 548/552 vta.? Caso negativo: 3ª. ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 524/534? En su caso: 4ª. ¿Lo es el de fs. 544/547 vta.? VOTACIÓN A la primera cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo: I. El señor José Rodolfo Mena -quien luego cedió y transfirió los derechos y acciones que le correspondían por este proceso a María del Carmen Mena (fs. 43/47 vta.)- inició las presentes actuaciones por el cobro del saldo impago de una compraventa inmobiliaria contra los adquirentes María de las Mercedes Escaray y Martín Eduardo Rojas, convenido originariamente en dólares estadounidenses, solicitando la pesificación de las sumas adeudadas de conformidad con la doctrina legal de esta Corte (fs. 32/35 vta.). El magistrado de origen estimó procedente la demanda, condenando a los demandados a abonar la suma de \$ 18.000, con más el Coeficiente de Variación Salarial, estableciendo que desde la fecha de la mora hasta el 30 de septiembre de 2002 y con posterioridad al 31 de marzo de 2004 hasta el efectivo pago, debía aplicarse el interés pactado del 12% anual previsto en el contrato y desde el 1º de octubre de 2002 al 31 de marzo de 2004 -período de reajuste por C.V.S.- la tasa pactada en el documento o el promedio de las tasas vigentes en el sistema financiero durante el año 2001 que publicase el Banco Central de la República Argentina, el que fuere menor (conf. Comunicación del BCRA "A" 3762, art. 2; fs. 438/444 vta.). II. Apelado este pronunciamiento por la actora, la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mar del Plata lo confirmó en lo principal, modificándolo en lo que respecta a la tasa de interés aplicable (fs. 507/510). En tal sentido, dispuso que siendo acertado lo señalado por el apelante en cuanto a que la sentencia no había tenido presente el interés punitivo del 2% anual también pactado, correspondía aplicar la tasa del 14% anual por todo concepto, conforme las pautas establecidas en el fallo de origen (fs. 508 vta.). III. Frente a este modo de decidir, la actora interpone recurso extraordinario de nulidad mediante el cual denuncia la violación de los arts. 168 y 171 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires (fs. 539/543). IV. Coincido con la opinión del señor representante del Ministerio Público en cuanto sostiene que el recurso no puede prosperar. a) En lo concerniente a la aducida infracción al art. 168 de la Carta local, denuncia la recurrente la omisión de cuestiones esenciales por parte del tribunal, remitiendo al contenido de los escritos constitutivos de la litis; diversas pruebas producidas en la causa, su pertinencia y admisibilidad; argumentaciones esbozadas en el escrito de expresión de agravios y la ponderación de la carga de prueba en relación con la manifestación unilateral de voluntad efectuada por el demandado en la escritura pública obrante en autos, relativa a la naturaleza del inmueble declarado como "vivienda única, familiar y de ocupación permanente" (fs. 542/vta.). De manera liminar, diré que pese al anuncio de pretericiones sobre temas esenciales, lo cierto es que la impugnante se limita a alegar omisiones o defectos de índole probatoria y errores de juzgamiento, temas ambos ostensiblemente ajenos al embate en análisis y por ende aquí inaudibles (conf. C. 89.779, sent. del 31-X-2007; C. 116.935, sent. del 15-VII-2015; entre otras). En tal sentido, esta Corte ha señalado que el acierto o error de la decisión se encuentra vinculado con

los eventuales errores in iudicando en que hubiera incurrido el juzgador, temática que resulta ajena al ámbito de desarrollo elegido toda vez que es propia del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (conf. Ac. 76.445, sent. del 21-III-2001; C. 119.047, sent. del 15-VII-2015; entre muchas).

b) De manera idéntica cabe concluir con relación a los argumentos de derecho o de hecho en los que las partes sustentan sus pretensiones habida cuenta de que no revisten el carácter de cuestión esencial, por lo que su eventual falta de consideración no genera la nulidad del pronunciamiento, ya que la obligación de tratar todas las cuestiones esenciales no conlleva la de seguir a las partes en todas sus argumentaciones (conf. C. 101.857, sent. del 3-XI-2010; C. 109.060, sent. del 19-XII-2012; etc.). Cabe descartar asimismo la crítica referida a la omisión de la Cámara de considerar el reajuste equitativo solicitado (fs. 541), toda vez que la alzada ha dedicado el acápite "c" de la sentencia, titulado precisamente "Reajuste equitativo" al tratamiento de dicho tópico. Sobre el punto es necesario recordar que no media infracción al art. 168 de la Constitución provincial cuando de la lectura del pronunciamiento surge que la cuestión esencial que se dice preterida ha sido tratada expresamente por el tribunal, sólo que en sentido desfavorable a los intereses del recurrente (conf. C. 89.527, sent. del 30-XI-2011; C. 119.423, sent. del 2-III-2016).

c) Por último, debo subrayar que resulta improcedente el recurso extraordinario de nulidad en que se alega falta de fundamentación si de la simple lectura de la sentencia se advierte que ella se encuentra fundada en derecho -como en el caso-, pues para que el mismo prospere es necesario que el fallo carezca por completo de sustentación legal (conf. C. 92.291, sent. del 9-XII-2010; C. 110.619, sent. del 2-V-2013; entre muchas).

V. Por las consideraciones expuestas, no habiéndose acreditado las violaciones constitucionales denunciadas (art. 298, C.P.C.C.), voto por la negativa, con costas a la recurrente vencida (art. 68, Cód. cit.). Los señores jueces doctores Soria, de Lazzari y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Negri, votaron la primera cuestión también por la negativa. A la segunda cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo: I. El pronunciamiento dictado por la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mar del Plata a fs. 507/510 motivó la articulación por parte de la actora del pedido de aclaratoria que luce a fs. 515/516 vta., mediante el cual advirtió la recurrente que donde la sentencia señalaba como interés punitivo convenido el 2% anual debía leerse 2% mensual, tal como surgía de la escritura suscripta por las partes (fs. 19 vta., último párrafo) y del escrito de expresión de agravios. II. La Cámara departamental entendió que asistía razón al recurrente y, en consecuencia, resolvió aclarar que "para el período que va desde la mora hasta el 30/09/2002 y desde el 01/04/2004 hasta el efectivo pago, deb[ía] estarse al importe menor que surj[iese] de comparar el resultado de repartir en mitades la brecha entre el peso y el dólar estadounidense más un interés del siete con cincuenta por ciento (7,50%) anual, con el que result[ase] de aplicar al capital recompuesto un interés anual del treinta y seis por ciento (36%) por todo concepto. Del mismo modo para aplicar al período que va desde el 01/10/2002 hasta el 31/03/2004, también deb[ía] estarse al importe menor que surj[iese] de comparar el resultado de aplicar a ese capital un interés del 36% anual, con el que result[ase] de aplicar el promedio de tasas vigentes en el sistema financiero durante el año 2001, conforme pautas establecidas en sentencia de Primera instancia" (fs. 517/518).

III. Frente a esta decisión, la accionante interpone el recurso extraordinario de nulidad de fs. 548/552 vta. mediante el cual alega el quebrantamiento de los arts. 168 y 171 de la Constitución provincial. En síntesis, aduce que la aclaratoria fue dictada en exceso, vulnerando los arts. 36 inc. 3 y 166 inc. 2 del Código Procesal Civil y Comercial y alterando sustancialmente la solución propiciada a fs. 507/510, pues no sólo rectificó el error denunciado referido a los intereses punitivos pactados sino que incorporó la cuestión vinculada a la brecha entre el peso y el dólar estadounidense, de acuerdo con las pautas establecidas por el juez de origen que remiten a la Comunicación del Banco Central de la República Argentina "A" 3762. IV. El recurso no prospera.

a. Con respecto a la cuestión referida al exceso jurisdiccional ha dicho esta Corte que el art. 168 de la Constitución de la Provincia sanciona con la nulidad al fallo que hubiera incurrido en defecto en el tratamiento de las cuestiones y no al que lo hubiese hecho con exceso, pues en tal caso, por tratarse de una infracción a normas procesales, sería tema propio del recurso de inaplicabilidad de ley (conf. Ac. 47.753, sent. del 5-XI-1991; C. 92.029, sent. del 21-XII-2011), motivo por el cual no corresponde abordar su tratamiento (conf. art. 298, C.P.C.C.).

b. Tampoco pueden ser atendidos los cuestionamientos vinculados a la falta de fundamentación legal del pronunciamiento, toda vez que si bien se denuncia la violación del art. 171 de la Constitución local, en rigor la recurrente cuestiona la aplicación de la referida Comunicación del BCRA al caso de autos, siendo ajenas a la vía intentada las impugnaciones dirigidas a cuestionar el acierto de lo decidido (arts. 168 y 171, Constitución provincial; conf. C. 92.029, sent. del 21-XII-2011; C. 104.513, sent. del 15-VII-2015).

V. En consecuencia, de acuerdo con lo dictaminado por el señor representante del Ministerio Público, no habiéndose acreditado las infracciones constitucionales endilgadas, doy mi voto por la negativa. Costas a la impugnante vencida (arts. 68 y 298, C.P.C.C.). Los señores jueces doctores Soria, de Lazzari y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Negri, votaron la segunda cuestión también por la negativa. A la tercera cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo: I. Tal como fuera reseñado al abordar las cuestiones precedentes, el actor inició la presente acción con el objeto de obtener el cobro del saldo impago de una compraventa inmobiliaria contra los adquirentes María de las Mercedes Escaray y Martín Eduardo Rojas (fs. 32/35 vta.). Las partes acordaron el precio en la suma de U\$S

38.000, habiéndose abonado U\$S 20.000 al momento de la toma de posesión del inmueble, quedando un saldo deudor de U\$S 18.000, hecho no controvertido por las partes (v. escritura pública: fs. 18 vta.). En esencia, la actora reclama la cantidad de \$82.184, monto total que obtiene de convertir a pesos el capital adeudado en dólares estadounidenses, esto es, \$ 18.000, con más el 50% de la brecha existente entre el peso y la cotización de la mencionada divisa en el mercado libre de cambio, con más una tasa de interés del 7,5 anual, de acuerdo a los lineamientos esbozados por esta Corte en el precedente "Quiroga" (C. 89.562, sent. del 29-XII-2008). Asimismo, hace reserva de reclamar el reajuste equitativo del precio (v. escrito de inicio: fs. 33/vta.). Por su parte, los demandados sostienen que habida cuenta de que en el presente juicio se persigue la ejecución de un mutuo por la suma de U\$S 18.000, garantizado mediante hipoteca sobre un inmueble que reviste el carácter de vivienda única, familiar y de ocupación permanente del deudor, debe aplicarse la solución propiciada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa "Rinaldi" y, por consiguiente, convertirse a pesos el capital reclamado en moneda extranjera a razón de un peso por dólar estadounidense, más el 30% de la brecha antes aludida, con más una tasa de interés del 2,%5 anual -por todo concepto- desde la fecha en que se produjo la mora y hasta el efectivo pago (art. 6, ley 26.167; v. contestación de demanda: fs. 106 vta.).

II. El magistrado de origen -luego de precisar que la presente acción no consistía en la ejecución de un mutuo hipotecario sino en el cobro del saldo deudor del precio correspondiente a la compraventa inmobiliaria que unió a las partes- estimó procedente la pretensión, condenando a los accionados a abonar la suma de \$ 18.000, con más el Coeficiente de Variación Salarial (fs. 438/442). Asimismo, estableció que desde la fecha de la mora hasta el 30 de septiembre de 2002 y con posterioridad al 31 de marzo de 2004 hasta el efectivo pago, debía aplicarse el interés pactado del 12% anual previsto en el contrato y desde el 1° de octubre de 2002 al 31 de marzo de 2004 -período de reajuste por C.V.S.- la tasa pactada en el documento o el promedio de las tasas vigentes en el sistema financiero durante el año 2001 que publicase el Banco Central de la República Argentina, el que fuere menor (conf. Comunicación del BCRA "A" 3762, art. 2; fs. 442/443).

III. Apelado ese fallo por la actora, la Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mar del Plata lo confirmó en lo principal, modificándolo en lo que respecta a la tasa de interés aplicable (fs. 507/510). En lo que aquí interesa destacar, la alzada ratificó la aplicación del Coeficiente de Variación de Salarios al caso de autos, tras subrayar que en la escritura de compraventa del inmueble la parte compradora había manifestado que el bien tendría por destino la vivienda única, familiar y de ocupación permanente de los adquirentes, circunstancia que no había sido desacreditada por la actora con la sola comprobación de la titularidad de otros bienes raíces cuya aptitud residencial no había sido probada (fs. 508/vta.). Por otra parte, dispuso que resultaba acertado lo señalado por la apelante en cuanto a que la sentencia no había tenido presente el interés punitivo del 2% anual también pactado, resolviendo en consecuencia establecer una tasa del 14% anual por todo concepto, conforme las pautas establecidas en el fallo de origen (fs. 508 vta.). En lo que respecta a la solicitud de reajuste equitativo del precio, sostuvo la alzada que dicho cuestionamiento no podía ser atendido por omitir atacar la recurrente la premisa sobre la cual se asentaba el fallo de origen consistente en la necesidad de ponderar el importe que arrojase la liquidación a los fines de determinar si el mismo resultaba superior o inferior al valor de la cosa al momento del pago (art. 260, C.P.C.C.; fs. 508 vta./509).

IV. Esta decisión motivó la interposición, por parte de la reclamante, del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 524/534 vta. mediante el cual denuncia la violación de los arts. 34 inc. 4, 163 incs. 5 y 6, 164, 375 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial y de doctrina legal de esta Corte que cita. Asimismo, aduce el vicio de absurdo en la valoración de la prueba. En síntesis, afirma que el pronunciamiento ha vulnerado lo resuelto por este Tribunal en la causa "Quiroga" (C. 89.562), alegando que lo allí establecido resulta plenamente aplicable al presente, habida cuenta de que -contrariamente a lo sostenido por la alzada- aquí no se encuentra en juego la vivienda única, familiar y permanente del deudor (fs. 526). De otra parte, cuestiona el rechazo del pedido de reajuste equitativo del precio sosteniendo que las normas de emergencia económica han sido dictadas con invocación permanente en la equidad, estableciendo distintas herramientas y parámetros para paliar la crisis y posibilitando en todo momento el referido reajuste de las prestaciones como pilar fundamental de la constitucionalidad de dichas normas (fs. 525 vta./526).

V. El recurso prospera con el siguiente alcance.

a. En autos se discute el modo de conversión a pesos del saldo de una deuda pactada originariamente en dólares estadounidenses, estando contestes las partes en la aplicación del plexo normativo de emergencia económica. Este Tribunal, remitiendo a los fundamentos expresados por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, se ha pronunciado respecto de la constitucionalidad de la ley 25.561 y las normas dictadas en consecuencia (conf. C. 90.928, sent. del 9-IX-2009; C. 94.032; C. 97.043; C. 99.406; C. 89.562; C. 93.176, todas sents. del 29-XII-2009; entre otras). Afirmó en dichos precedentes 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, sino que su voluntad tuvo el marco de referencia normativo dado por el Estado que les aseguraba la paridad fijada por la ley 23.928. Por ello, considerando la grave situación de perturbación económica, social y política que atravesó nuestro país, se dejó expresamente aclarado que la conversión dispuesta por el bloque normativo de emergencia correspondía ser aplicada a obligaciones de dar sumas de dinero expresadas en dólares estadounidenses u

otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera haya sido su naturaleza, y existiendo o no mora del deudor (conf. art. 1, dec. ley 214/2002). Además, corresponde señalar que la ley 25.820 (Adla, LXIV-A, 38), reformó el art. 11 de la ley 25.561 y ratificó la pesificación de las deudas originalmente convenidas en moneda extranjera, aclarando que serían aplicables los índices de actualización C.E.R. o C.V.S. según correspondiera (decreto 762/2002, Adla, LXII-C, 2937), y que la conversión a pesos resultaba independiente de la existencia o inexistencia de mora del deudor. Asimismo, mantuvo el derecho a requerir un reajuste equitativo, con cita expresa del principio de buena fe (art. 1198, C.C.) y del esfuerzo compartido.

b. En ese contexto, teniendo en cuenta el carácter netamente patrimonial de la presente litis, la calidad de los contratantes, la intención real de ellos de referirse al dólar, el significado económico del contrato y la fecha de la celebración del mutuo estimo que, en virtud de los principios de igualdad (art. 16, Const. nac.) y de justicia conmutativa, resulta razonable proceder a la revisión de los efectos en curso de la relación jurídica (establecida y sometida a consideración del órgano jurisdiccional). En efecto, en virtud del carácter de los derechos aquí involucrados (y analizados los argumentos desplegados por el impugnante y los formulados -oportunamente- por los accionados a fs. 93/110 vta. y 498/505), encuentro que la situación fáctica resulta análoga a la examinada en el precedente "Quiroga, Julio Ismael y otro contra Arias, Mario Osvaldo y otro. Ejecución hipotecaria", causa C. 89.562, dictado por este Tribunal el 29 de diciembre de 2008, cuyos fundamentos considero que resultan de aplicación en la especie. Ello es así en la medida en que aquí la controversia se planteó en torno de un contrato de compraventa de un inmueble cuyo precio total alcanzaba la suma de treinta y ocho mil dólares estadounidenses (US\$ 38.000) habiéndose constituido en garantía del cumplimiento del saldo deudor (US\$ 18.000) hipoteca en primer grado de privilegio sobre la aludida propiedad (v. contrato base de la acción fs. 14/21 vta.). Asimismo, advierto que de las constancias incorporadas en el expediente no es factible inferir -no obstante la manifestación efectuada por la compradora en la escritura pública declarando que el inmueble "es vivienda única, familiar y de ocupación permanente" (v. fs. 18 vta.)- que la propiedad transmitida haya tenido o tenga dicha calidad (v. oficios incorporados a la causa que dan cuenta de la existencia de otros inmuebles de titularidad de la accionada; fs. 318/321). Cabe advertir que esta Corte no puede prescindir de las constancias incorporadas en la causa en cuanto acreditan la existencia de diversos bienes de propiedad del deudor, circunstancia que torna inaplicable en el caso la especial protección que el legislador brindó a la única vivienda, familiar y de ocupación permanente del deudor hipotecario y la posición que en relación al tema ha sostenido este Tribunal (conf. "Rechou, Diego contra Czyzyk, Norma Lidia. Ejecución hipotecaria", causa C. 94.032, sent. del 29-XII-2008, que remite a "Rinaldi, Francisco Augusto y otro c/ Guzmán Toledo, Ronal Constante y otra s/ ejecución hipotecaria", C.S.J.N., sent. del 15-III-2007).

c. En consecuencia, y conforme a las pautas establecidas en la causa "Quiroga" antes citada, que remite al precedente "Longobardi, Irene Gwendoline y otros c/ Instituto de Educación Integral San Patricio S.R.L." (C.S.J.N., sent. del 18-XII-2007) propicio la conversión de la deuda originariamente pactada en moneda extranjera, a razón de un peso por dólar estadounidense, adicionando 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 que corresponda efectuar el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización, previsto en las normas de emergencia económica, arroje un resultado superior. A ello se adicionarán intereses calculados a la tasa del 7,5% anual, no capitalizable, entre moratorios y punitivos, desde la fecha en que se produjo la mora y hasta la del efectivo pago, debiéndose tomar en consideración los pagos oportunamente efectuados por la accionada. Por otro lado, en consideración a las remisiones que los mencionados precedentes efectúan, recuerdo que, según mi criterio, los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación no resultan vinculantes: su validez se encuentra limitada al caso concreto (conf. P. 43.994, sent. del 29-X-1991; P. 47.881, sent. del 29-XII-1994; Ac. 78.215, sent. del 19-II-2002; entre otros). Lo que no obsta a que su contenido sea receptado en orden a su validez conceptual.

d. Finalmente, en lo que respecta al agravio vinculado al pedido de reajuste equitativo del precio cabe advertir que si la alzada, en ejercicio de facultades propias, hizo una valoración de la expresión de agravios llegando a la conclusión de que no reunía los requisitos del art. 260 del Código Procesal Civil y Comercial -tal como ocurre en la especie (v. fs. 509)-, resulta ineficaz el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que no cuestiona tal decisión, no denuncia como transgredida aquella norma, ni califica y demuestra que ese fallo del tribunal resulta absurdo (conf. C. 111.640, sent. del 24-IV-2013; C. 119.005, sent. del 1-VII-2015; entre muchas).

VI. Por lo expuesto, si mi criterio es compartido, corresponde hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto, con el alcance desarrollado en los párrafos precedentes (conf. art. 289, C.P.C.C.). Las costas de alzada y de esta instancia extraordinaria se imponen en un 70% a la accionada y el restante 30% a la actora en atención al modo en que se resuelve (arts. 68 2da. parte, 71 y 289, C.P.C.C.). Con el alcance indicado, voto por la afirmativa. A la tercera cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo:

1. Adhiero a la solución que propicia el distinguido colega que abre el acuerdo, cuya precisa relación de antecedentes hago propia.

a. Al igual que el ministro ponente, analizando en este punto los argumentos desplegados por el impugnante en torno al modo de conversión de la deuda en moneda extranjera empleado por la Cámara, encuentro que ellos se refieren a una la situación fáctica análoga a la examinada en el caso "Quiroga, Julio Ismael y otro contra Arias, Mario Osvaldo y

otro. Ejecución hipotecaria", causa C. 89.562 (sent. del 29-XII-2008), en la medida en que en ambos casos la controversia se planteó en torno de un contrato de compraventa inmobiliaria, habiéndose garantizado el saldo impago con derecho real de hipoteca sobre una finca de propiedad del accionado, no habiéndose acreditado en los presentes que se trate de la vivienda familiar, única y de ocupación permanente del deudor. Sobre el particular, encuentro acreditada la infracción al art. 375 del ritual que señala el recurrente a fs. 528 vta. y ss., la que luce debidamente acompañada de la condigna denuncia de absurdo en la interpretación de las constancias obrantes en autos, de donde surge (ver fs. 470/472) la existencia de otros bienes inmuebles de propiedad de los demandados y la ausencia de actividad probatoria del accionado para acreditar los presupuestos que tornarían aplicable la solución consagrada en el precedente "Rinaldi" de la Corte federal (doctrina de causas C. 98.619, sent. del 4-VIII-2010; C. 100.274, sent. del 31-VIII-2010; C. 100.357, sent. del 26-III-2015). Por ello, de conformidad con las pautas establecidas en el citado precedente "Quiroga", que remiten al caso "Longobardi, Irene Gwendoline y otros c/ Instituto de Educación Integral San Patricio S.R.L." (C.S.J.N., sent. del 18-XII-2007), a los efectos de establecer el monto de condena se debe 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 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 la del efectivo pago, debiéndose tomar en consideración los pagos oportunamente efectuados. b. No se me escapa que el actor ha postulado, también, la aplicación al caso de la tasa de interés convencionalmente pactada (del 12% anual, con más un 2% mensual en carácter de punitivos, conforme su expresión de agravios, fs. 492, ap. "e"). El fallo en crisis ha reconocido dicha pretensión, aunque con un alcance que le agravia al recurrente (ver la aclaratoria solicitada a fs. 515/516 vta. y 527 vta. del recurso en tratamiento). Ahora bien; al declarar procedente este renglón, la alzada precisó que "... en demanda sólo se postuló la aplicación de un interés del 7, 5 anual, pero presuponiendo que la brecha entre el dólar y la moneda nacional sería asumida en un 50% por cada parte (fs. 32/35 vta.)..." (fs. 508 vta.). Tal es la inteligencia que ha atribuido el a quo a los términos empleados en el escrito de inicio, en ejercicio de una facultad que ostentan de modo privativo las instancias de grado, y por tanto exenta de revisión en sede extraordinaria, y respecto de la cual el recurrente no ha postulado disconformidad alguna. Así las cosas, siendo inaplicable al caso -conforme señalé precedentemente- la fórmula de conversión indicada por las instancias de grado, y atento que la que aquí se propone concuerda con la solicitada en la demanda, corresponde adecuar también dichos accesorios, de conformidad con lo indicado en el último párrafo del ap. "a" de este voto. c. En relación al agravio relativo al reajuste equitativo del precio, adhiero al voto del doctor Negri, capítulo V. ap. "d". II. Con el alcance indicado, voto por la afirmativa. El señor Juez doctor de Lázari, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Negri, votó la tercera cuestión también por la afirmativa. La señora Jueza doctora Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votó la tercera cuestión también por la afirmativa. A la cuarta cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo: I. A fs. 517/518 a pedido de la accionante, la Cámara departamental resolvió aclarar el fallo en lo que respecta a los intereses establecidos, disponiendo que "para el período que va desde la mora hasta el 30/09/2002 y desde el 01/04/2004 hasta el efectivo pago, deb[ía] estarse al importe menor que surj[iese] de comparar el resultado de repartir en mitades la brecha entre el peso y el dólar estadounidense más un interés del siete con cincuenta por ciento (7,50%) anual, con el que result[ase] de aplicar al capital recompuesto un interés anual del treinta y seis por ciento (36%) por todo concepto. Del mismo modo para aplicar al período que va desde el 01/10/2002 hasta el 31/03/2004, también deb[ía] estarse al importe menor que surj[iese] de comparar el resultado de aplicar a ese capital un interés del 36% anual, con el que result[ase] de aplicar el promedio de tasas vigentes en el sistema financiero durante el año 2001, conforme pautas establecidas en sentencia de Primera instancia" (fs. 517/518). II. Frente a esta forma de decidir, la actora interpone el presente recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley mediante el cual sostiene la inadecuada remisión al fallo de origen en tanto alude este último a la Comunicación del Banco Central de la República Argentina "A" 3762, vinculada a operaciones en las que resulta aplicable el C.V.S. y en las que se encuentra en juego la vivienda única, familiar y de ocupación permanente del deudor (fs. 544/547 vta.). III. El recurso prospera. Tal como puede apreciarse, el cuestionamiento aquí traído ha quedado subsumido al abordar el tratamiento de la cuestión anterior -a la que me remito por razones de brevedad- habida cuenta que allí se propició la aplicación al caso de la doctrina de esta Corte emanada del precedente C. 89.562, "Quiroga", en el cual se dispuso la fijación de 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 la del efectivo pago. Solución que -entiendo- brinda respuesta suficiente a la crítica aquí esbozada. IV. Por lo expuesto, voto por la afirmativa. Costas a los accionados vencidos (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Los señores jueces doctores Soria, de Lázari y Kogan, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Negri, votaron la cuarta cuestión también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, de conformidad con lo dictaminado por el señor representante del

Ministerio Público, se rechazan los recursos extraordinarios de nulidad; con costas (arts. 68 y 298, C.P.C.C.). Asimismo, se hace lugar a los recursos extraordinarios de inaplicabilidad de ley interpuestos y se revoca la sentencia recurrida, debiéndose convertir a pesos la deuda originariamente pactada en moneda extranjera, a razón de un peso por dólar estadounidense, adicionando 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 que corresponda efectuar el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización, previsto en las normas de emergencia económica, arroje un resultado superior. A ello se adicionarán intereses calculados a la tasa del 7,5% anual, no capitalizable, entre moratorios y punitivos, desde la fecha en que se produjo la mora y hasta la del efectivo pago, debiéndose tomar en consideración los pagos oportunamente efectuados por la accionada. Las costas de alzada y de esta instancia extraordinaria se imponen en un 70% a la accionada y el restante 30% a la actora, en atención al modo en que se resuelve (arts. 68 2da. parte, 71 y 289 C.P.C.C.). Notifíquese y devuélvase. 025060E