

Cesion De Derechos Sobre Inmueble Banco Central Exclusion De Activos Y Pasivos Ley Aplicable

JURISPRUDENCIA

Cesión de derechos sobre inmueble. Banco Central. Exclusión de activos y pasivos. Ley aplicable

Se revoca la sentencia que rechazó la demanda de cobro de pesos deducida, pues el especial régimen legal regulatorio de la intervención que la Ley 21.526 otorga al Banco Central, en el marco de la liquidación de entidades financieras en crisis y de la transferencia fiduciaria invocada torna inaplicable lo dispuesto por el art. 1458 del C. Civil, que constituye el fundamento central del rechazo de la pretensión formulada en la demanda.

En Buenos Aires, a los 15 días del mes de abril del año dos mil diecinueve, hallándose reunidas las señoras jueces de la Sala ?M? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dras. Mabel De los Santos, María Isabel Benavente y Elisa M. Diaz de Vivar, a fin de pronunciarse en los autos ?Banco Central de la República Argentina c/ Trafilam S.A. y otros s/ cobro de sumas de dinero?, expediente n° 93835/1998, la Dra. De los Santos dijo:

I.- Que, en la sentencia apelada de fs. 1279/1284, el Sr. Juez ?a quo? resolvió rechazar la demanda por resolución de contrato y cobro de sumas de dinero que fue promovida por el Banco Central de la República Argentina contra Trafilam S.A. y sus fiadores, José y Julio Keser, con costas. La pretensión fue formulada por el BCRA como cesionario de los derechos emergentes del boleto de compraventa y la fianza suscriptos entre el Banco Feigin S.A. y los aquí demandados. El magistrado ?a quo? fundó la decisión desestimatoria en que, existiendo un convenio por el cual el Banco Feigin se comprometía a otorgar un préstamo a José Keser, fiador solidario de Trefilam S.A. junto con su hermano Julio, firmado antes del dictado de la resolución nro. 420 BCRA por la que se resolvió la exclusión de activos y pasivos, la pretensión resolutoria y el cobro aquí pretendidos con fundamento en el boleto de compraventa de fecha 30/9/1994, estaban sujetos al cumplimiento previo por parte del Banco Feigin de la obligación de otorgar a José Keser el préstamo comprometido por convenio de fecha 7/11/1994. Entendió el magistrado que dicha defensa es oponible al BCRA en razón de ser cesionario de Banco Feigin S.A. y por no poder invocar un derecho más extenso que la entidad cedente. En esos términos admitió la defensa de incumplimiento opuesta por los accionados y rechazó la demanda, con costas.

II.- Los agravios: El Banco Central de la República Argentina apeló la sentencia y fundó su recurso a fs. 1372/1379, pieza que fue respondida por la contraparte a fs. 1381/1384. El apelante cuestionó el fallo invocando que lo resuelto por el anterior judicante implica alzarse contra la potestad que el art. 35 bis de la ley 21526 otorga al Banco Central, que le permite excluir activos y pasivos y su transferencia a los fines de reestructurar las entidades financieras en crisis en resguardo del crédito y los depósitos bancarios. En ese orden de ideas, el recurrente sostuvo que el boleto de compraventa por el cual el Banco Feigin S.A. adquirió el inmueble contra el pago de \$1.400.000, abonados en ese acto, y la fianza suscripta en el mismo acto de fecha 30/9/1994, son independientes de las supuestas diligencias que el ex Banco Feigin S.A. hubiera asumido frente a José Keser, producto del acuerdo que fue celebrado con posterioridad, el 7/11/1994. Por consiguiente, afirmó que la obligación de Feigin S.A. era abonar el precio -pagado en oportunidad de la firma del boleto- y la de Trafilam S.A. y sus fiadores, la de cumplir con los trámites de escrituración. Criticó también el apelante la sentencia basado en que de la prueba resulta que el supuesto contrato firmado entre el ex Banco Feigin S.A. y José Keser es ajeno a la presente causa y obligación contraída por ambas partes, ya que el mismo fue celebrado sin representación alguna de Trafilam S.A. y sin intervención de Julio Keser. Se agravó asimismo de la afirmación de la sentencia en el sentido que ?el Banco podría haber concretado la escrituración inmediatamente pues, conforme surge del boleto de compraventa, tenía a su favor un poder irrevocable para tal fin?, con lo que atribuyó a la entidad financiera liquidada haber actuado con desidia, sin analizar el incumplimiento por parte de Trafilam S.A. Se quejó el recurrente de la sentencia basado en que el judicante equivocó el encuadre jurídico en tanto el BCRA no es continuador de la entidad que se encuentra atravesando un problema económico, pues la función de la actora es la de reestructurar las entidades financieras en crisis en defensa de los depositantes y sostuvo que las obligaciones de José y Julio Keser eran las propias de un fiador y la de Trafilam S.A., la de escriturar conforme títulos perfectos, libres de hipotecas y gravámenes, lo que era exigible por haber cobrado la totalidad del precio y con independencia de las obligaciones existentes entre el ex Banco Feigin y José Keser. Por último, invocó que, de confirmarse la sentencia de primera instancia, claramente se estaría convalidando un enriquecimiento sin causa a favor de Trafilam S.A. y de sus fiadores, José -hoy su sucesión- y Julio Keser.

III.-Plataforma fáctica y objeto del litigio: El Banco Central de la República Argentina promovió demanda por resolución de contrato y reintegro de lo abonado y sus intereses contra Trafilam S.A. Explicó allí que intimaron por acta notarial a la empresa vendedora a escriturar, quien se opuso al reclamo y aludió a un poder irrevocable para escriturar, cuya existencia la actora desconoce, y al supuesto contrato entre José Keser y el Banco Feigin S.A. En virtud del incumplimiento de la obligación de otorgar escritura pública y del vencimiento del plazo, el BCRA dio por resuelto el

contrato de compraventa y exigió la restitución de la suma abonada en concepto de precio con más un interés del 12% anual. Cabe precisar que con fecha 30 de septiembre de 1994 Trafilam SAIC vendió a Banco Feigin SA una fracción de terreno de su propiedad, ubicada en la ciudad y partido de Lanús, Provincia de Buenos Aires, designada como fracción 12 ?c? con frente a la calle Bueras entre General Deheza y Vías del Ferrocarril, con una superficie total de 5084,17 metros cuadrados, por la suma de \$1.400.000 (v. fs. 2/4). Conforme resulta del referido contrato, la posesión se entregó en ese acto y también el Banco adquirente abonó el precio de compra en dicho acto. En la misma fecha José Augusto Keser y Julio Arturo Keser, aquí coaccionados, firmaron el contrato de fianza obrante a fs. 65/66 por el cual se constituyeron en fiadores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores de las sumas que Trafilam S.A. debiera pagar a Banco Feigin S.A. en virtud de la cláusula séptima punto (ii) del boleto de compraventa antes descripto, por la cual en caso de incumplimiento de Trafilam S.A. Feigin podía exigir la restitución de la suma abonada en concepto de precio, con más un interés del 12% anual (v. fs. 65/66). La co-demandada Trafilam S.A. al contestar la demanda aludió al poder irrevocable para escriturar a favor de Banco Feigin (v. fs. 3 ?in fine?) y a que se entregó el título original, así como los oficios para cancelar la hipoteca. Acompañó, asimismo, el contrato suscripto entre José Keser y el Banco Feigin S.A. por el que este último se obligó a otorgar un préstamo por la suma de u\$s50.000 a favor de Keser, destinado a cancelar la deuda que dio lugar a la inhibición general de bienes que pesaba sobre el titular del inmueble, u\$s30.000 para cancelar deudas por impuesto inmobiliario y u\$s48.000 para abonar gastos de escrituración. Dicho instrumento fue firmado pasado más de un mes desde la firma del boleto de compraventa y la fianza objeto de cesión al BCRA, el día 7/11/1994 (v. fs. 249/251). La demandada también reconvino por daño moral, pretensión de la que a fs. 716 se la tuvo por desistida por no haber sido subsanado el defecto legal indicado por el tribunal. El coaccionado Julio Keser, por su parte, contestó la demanda y planteó la prescripción de la acción nacida del contrato de fianza (art. 482 inc. 4º del C. de Comercio), defensa que no fue tratada en la sentencia apelada. Asimismo, habiéndose acreditado el deceso de José Augusto Keser (v. fs. 779), la relación procesal quedó trabada con sus herederos. IV.- Sobre la exclusión de activos y pasivos y su transferencia a otras entidades financieras: Para un mejor análisis de los agravios corresponde realizar algunas precisiones liminares sobre la naturaleza y efectos de la exclusión de activos y pasivos previsto por el art. 35 bis de la ley de Entidades Financieras nro. 21.526 y sus modificatorias. La exclusión de activos y pasivos es un procedimiento legal que faculta al BCRA a disponer la transferencia de los activos de un banco en crisis a otra entidad financiera y, con su producido, pagar los créditos de determinados acreedores privilegiados, siempre por un monto equivalente al de los activos vendidos. Se trata de un mecanismo destinado a la reestructuración de una entidad financiera en crisis, que se dispone en resguardo del crédito y de los depósitos bancarios, en el que se permite escindir determinados activos de una entidad en crisis para afectarlos al pago de ciertos pasivos privilegiados, taxativamente enumerados, por valores equivalentes. Como señaló el Procurador General de la Nación en la causa ?Banco de Caseros SA s/ quiebra s/incidente por Cristina Guerrero de Villamea y otros?, ?...la incorporación de este mecanismo exorbitante del derecho común se debió a que, tradicionalmente, la liquidación de entidades financieras se llevaba a cabo mediante un lento trámite a resultas del cual los gastos que ocasionaba y los créditos privilegiados del Banco Central consumían el producido de los bienes dejando a los depositantes sin posibilidades del recuperar sus ahorros. (...) De este modo los depositantes adquieren un nuevo deudor solvente, aunque el bien transferido es la única garantía afectada al pago de la deuda? (Fallos 325:860, en particular punto V del dictamen en p. 867). En la citada causa la Corte Suprema resolvió que los adquirentes de los activos y pasivos excluidos no son continuadores de la entidad reestructurada y, por lo tanto, no asumen responsabilidad respecto de acreedores de ésta que no hayan sido objeto de exclusión (conf. Fallos 325:871 considerando 7º). En efecto, el mecanismo aprobado por el art. 35 bis de la ley 21.526 (texto según ley 24.485) constituye un régimen tendiente al resguardo del crédito y de los depósitos bancarios de una entidad financiera en crisis. Mediante tal régimen, el Banco Central de la República Argentina puede disponer la transferencia por un monto equivalente de determinados activos y pasivos pertenecientes a una entidad financiera -que se encuentra en alguna de las situaciones previstas en el art. 44 de la mencionada normativa-, a otra entidad, para que con la disposición de los primeros se paguen los segundos sincronizadamente (conf. CNCom., Sala D, 1/9/2016, ?ABN AMOR Bank Nv Suc. Arg. Fid. del Fideicomiso Lavere c. Industrias Cerámicas Lourdes S.A. y otros s/ ordinario?; Sala C, 22/08/2013, ?Serman, Alberto Alter c. Banco Comafi S.A. y otro s/ ordinario?; íd. Sala E, 21/08/2008, ?Cafiso, Pablo c. Banco Macro Bansud s/ ordinario?; Ambrogio, G., ?La exclusión de activos y pasivos en la ley bancaria?, La Ley 1998-B, p. 1191; Junyent Bas, F. y Molina Sandoval, C., ?Crisis e insolvencia de entidades financieras?, Buenos Aires, 2008, p. 74, ap. III; Kabas de Martorell, M., ?Tratado de Derecho Bancario?, Santa Fe, 2011, t. I, p. 151 y ss.). Se trata de un peculiar sistema por el que se permite escindir determinados activos de una entidad en crisis para afectarlos al pago de ciertos pasivos privilegiados, taxativamente enumerados, por valores contables equivalentes (conf. CSJN, 30/04/2002, Recurso de Hecho: ?Banco Caseros S.A. s/ quiebra s/ incidente por Cristina Guerrero de Villamea y otros?, Fallos: 325:860; CNCom. Sala A, 08/04/2014, ?Rodríguez Giménez, Jorge c. Banco Bansud S.A. s/ ordinario?; íd., Sala D, 1/9/2016, ?ABN AMRO Banck Nv. Suc. Arg. Fid. Del Fideicomiso Lavère c. Industrias Cerámicas Lourdes S.A. y otros

s/ ordinario?, entre otros). Su finalidad consiste en la protección de los intereses de orden público económico vinculados con la regularidad del sistema financiero, y permite que el directorio del Banco Central de la República Argentina resuelva, a su juicio, la exclusión de activos y pasivos determinados con carácter previo a considerar el retiro de la autorización para funcionar de un banco (conf. CNCom. Sala C, 08/11/2005, ?Banco Mayo CL s/ quiebra s. inc. de impugnación al proyecto de distribución?; Sala C, 07/05/2013, ?J. Roger Balet e Hijos S.A. c. El Hogar Banco Patricios S.A. s/ incidente de levantamiento de medidas cautelares?; íd. Sala F, 08/08/2013, ?Romulan S.R.L. c. Banco Comafi Fiduciario Financiero S.A. s/ ordinario?). Por su propia naturaleza y especificidad, es un régimen exorbitante del derecho común, como ha señalado la jurisprudencia reiteradamente (conf. CSJN, 30/04/2002, Recurso de Hecho: ?Banco Caseros S.A. s/ quiebra s/ incidente por Cristina Guerrero de Villamea y otros?, cit., Fallos: 325:860; CNCom. Sala A, 30/04/2009, ?La Lácteo S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de revisión promovido por Banco Bansud S.A.?; íd. Sala C, 08/11/2005, ?Banco Mayo C.L. s/ quiebra s/ inc. de impugnación al proyecto de distribución?; íd. Sala C, 07/05/2013, ?J. Roger Balet e Hijos S.A. c. El Hogar Banco Patricios S.A. s/ incidente de levantamiento de medidas cautelares?; íd. Sala F, 08/08/2013, ?Romulan S.R.L. c. Banco Comafi Fiduciario Financiero S.A.?). Ello encuentra fundamento en que la regulación de la actividad financiera y bancaria, asumida por el Estado Nacional y delegada en el Banco Central de la República Argentina, se da en el marco del llamado ?poder de policía bancario?, con las consiguientes atribuciones para aplicar un régimen legal específico, dictar normas reglamentarias y ejercer funciones de fiscalización de las entidades (conf. CSJN, 19/11/1981, ?Banco de Río Negro y Neuquén S.A.?, Fallos: 303:1776). Sobre tal base, resulta errónea, como plantea la parte apelante, la aplicación al caso de las reglas del derecho común, realizada en la sentencia recurrida, en desmedro de aquellas de neto corte publicístico que regulan específicamente la actividad bancaria y financiera, con olvido de la singular naturaleza que reviste esta actividad (conf. CSJN, 30/04/2002, Recurso de Hecho: Banco Caseros S.A. s/ quiebra s/ incidente por Cristina Guerrero de Villamea y otros?, Fallos: 325:860; CNCom. Sala F, 08/08/2013, ?Romulan S.R.L. c. Banco Comafi Fiduciario Financiero S.A.?). A la luz del referido marco conceptual, cabe sostener que, en el caso, la cesión de Banco Feigin S.A. al Banco Central de los derechos y su posición en el boleto de compraventa y en el contrato de fianza (v. fs. 46/54) deben ser analizados al amparo de lo específicamente previsto por el citado art. 35 bis y con abstracción de las disposiciones de la legislación de fondo que gobiernan la cesión de créditos (conf. CNCom. Sala A, 30/04/2009, ?La Lácteo S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de revisión promovido por Banco Bansud S.A.?; íd. Sala C, 01/10/2004, ?Nuevo Banco Suquía S.A. c. Sueño Fuego S.A. s/ ejecutivo?; íd. Sala D, 10/08/2001, ?Banco Bansud S.A. c. Galarregui, Luis s/ ejecución?; íd. Sala E, 13/04/2007, ?ABN Amro Bank NV -Sucursal Argentina- c. Galfre, Jorge s/ ejecutivo?; Cam. Fed. Cont. Adm., Sala II, 06/07/2004, ?Gabarret, Alfredo c. Poder Ejecutivo Nacional?). Lo anterior implica, lógicamente, que el BCRA pudo disponer la exclusión de los activos representados por los créditos derivados del boleto de compraventa y la fianza a los fines de atender el pago de un pasivo privilegiado (art. 49 inc. e) ley 21.526), sin que ello comprendiera el supuesto contrato conexo invocado, suscripto entre Banco Feigin y José Keser, cuya conexidad tampoco es clara pues se trata de un documento de fecha posterior a los que fueron objeto de cesión, contradictorio además con el invocado otorgamiento de poder irrevocable de venta al Banco Feigin S.A. En efecto, a la pretensión deducida en autos por el Banco Central no resulta aplicable lo dispuesto por el art. 1458 del Cód. Civil ya que, como se dijo, no hay propiamente una cesión de derechos, pues la transferencia fiduciaria de dichos créditos resultantes de empréstitos fue el resultado de medidas adoptadas dentro de un régimen legal que trasciende las previsiones contractuales acordadas oportunamente; con lo que va dicho que ni la demandada ni sus fiadores pueden hacer prevalecer los términos de un negocio privado cuando la transmisión de derechos principales antes referida se inscribió en el ámbito de la liquidación de la entidad financiera originariamente acreedora y del aludido régimen de exclusión de activos y pasivos (en este sentido: CNCom., Sala D, 1/9/2016, ?ABN AMRO Banck Nv. Suc. Arg. Fid. Del Fideicomiso Lavère c. Industrias Cerámicas Lourdes S.A. y otros s/ ordinario? y CNCom., Sala A, 30/04/2009, CNCom. Sala A, 30/04/2009, ?La Lácteo S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de revisión promovido por Banco Bansud S.A.?). En similar orden de ideas cabe señalar, asimismo, que la elección de los activos excluibles es privativa del Banco Central de la República Argentina (conf. Ubeid, R., Ubeid, J. y Zamar, H., Cese de la actividad reglada, liquidación y quiebra de las entidades financieras, Buenos Aires, 2000, p. 50, n° 5.4) y que la legislación no establece ningún condicionamiento a ese fin (conf. Junyent Bas, F. y Molina Sandoval, C., ob. cit., p. 102, n° 2.1). Ello responde a la circunstancia de obrar la autoridad de control en ejercicio de una ?discrecionalidad? propia que le confiere la ley (conf. CNCom. Sala A, 30/04/2009, ?La Lácteo S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de revisión promovido por Banco Bansud S.A.?). La referida discrecionalidad resulta especialmente acentuada en razón de lo previsto en el art. 35 ter de ley 21.526 (texto incorporado por el art. 5° de la ley 25.780), en cuanto determina que salvo arbitrariedad o irrazonabilidad manifiesta, está fuera del control judicial la oportunidad, mérito o conveniencia de los actos adoptados por el Banco Central de la República Argentina -o por la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias- en el marco del citado art. 35 bis, alcanzando el mismo régimen a los actos complementarios de los anteriores (conf. Moiseef, M., Estoup,

L., del Mazo, G. y Roisenzvit, A., ¿Comentarios a las modificaciones introducidas por la ley 25.780 en la Carta Orgánica del B.C.R.A. y la ley de entidades financieras?, ADLA Boletín n° 25/2003, p. 1). Por las razones expuestas, asiste razón al apelante en sus críticas a la decisión desestimatoria apelada, pues el especial régimen legal regulatorio de la intervención que la ley 21.526 otorga al Banco Central en el marco de la liquidación de entidades financieras en crisis y de la transferencia fiduciaria invocada, torna inaplicable al caso lo dispuesto por el art. 1458 del C. Civil, que constituye el fundamento central del rechazo de la pretensión formulada en la demanda. En efecto, como sostuviera la Excm. Corte Suprema, los adquirentes de los activos y pasivos excluidos no son continuadores de la entidad reestructurada y, por lo tanto, no asumen responsabilidad respecto de acreedores de ésta que no hayan sido objeto de exclusión (conf. Fallos 325:871 considerando 7°), como sucede en el caso con el contrato de fs. 249/251, por el que el Banco Feigin S.A. se comprometió a otorgar préstamos a José Augusto Keser. Por ello propongo con mi voto revocar la sentencia en crisis, lo que conduce a desestimar la excepción de incumplimiento opuesta y a considerar si procede la resolución de contrato. A tal fin, no habiendo sido objeto de tratamiento la prescripción opuesta por el coaccionado Julio Arturo Keser, defensa que constituye una cuestión previa al análisis de la fundabilidad pues hace a las condiciones para el ejercicio de la acción, corresponde abordar seguidamente su análisis aun en ausencia de agravio, en virtud del principio de plenitud de jurisdicción y con el objeto de no lesionar el ejercicio de la defensa del accionado (conf. Alsina, Tratado..., T. IV, p. 419; Palacio, L.E., Derecho Procesal Civil, T. V, p. 462; Fassi-Yañez, Código Procesal..., T. 2, comentario art. 278, p. 509; Loutayf Ranea, R., El recurso ordinario de apelación en el proceso civil, Buenos Aires, Astrea, 1989, T. I, p. 158). V.- La prescripción de la acción opuesta por el cofiador y normativa aplicable: a) Por ser los hechos y actos jurídicos materia de autos anteriores a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, las distintas cuestiones planteadas deben ser analizadas a la luz de la normativa derogada, conforme lo entendiera el Sr. Juez ¿a quo?. En efecto, toda vez que en autos se dedujo una acción que nace de un contrato, la cuestión se ubica en el marco de las leyes supletorias, que constituyen una excepción a la aplicación inmediata del nuevo régimen legal. Como resulta del propio artículo 962 del Código Civil y Comercial vigente, "Las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido o de su contexto, resulte su carácter indisponible". De conformidad con la doctrina y jurisprudencia elaborada en torno del art. 3 del Código Civil antes vigente, casi idéntico al art. 7 del CCyC, cabe concluir que la nueva norma de carácter supletorio no afecta a la situación jurídica pendiente de origen contractual que continúa regida, en todo lo que hace a su constitución, modificación y extinción, como en lo relativo a todas sus consecuencias, anteriores y posteriores, por la ley que estaba en vigencia al tiempo de celebrarse el contrato (conf. Moisset de Espanés, "La irretroactividad de la ley y el efecto diferido", JA, 1972-819 y v. esta Sala, mi voto en ¿Surachi c/ González s/ resolución de contrato?, expte. nro. 110155/05 del 20/8/2015, entre otros). b) El cofiador solicita se declare la prescripción de la acción a su respecto, que nace de la fianza, con fundamento en lo dispuesto por el art. 482 inc. 4° del C. de Comercio. La primera cuestión que debe despejarse es si la fianza otorgada por los Keser es una fianza civil o comercial, pues si bien la normativa civil es de aplicación supletoria del C. de Comercio, existen disposiciones de este último que son inaplicables a la fianza civil. El art. 478 C. de Comercio establece que una fianza se considera mercantil si tiene por objeto asegurar el cumplimiento de un acto o contrato de comercio, aunque el fiador no sea comerciante, con lo que adoptó un criterio objetivo concordante con el sustentado por el art. 8 del C. de Comercio. Como ha señalado la jurisprudencia reiteradamente, la compraventa de un inmueble no es materia de naturaleza comercial en nuestro derecho (conf. CNCiv., Sala A, ED 19-570, íd., íd., 23-617, CNCCom., sala C, Rep. JA, 1975-93, entre otros). Y ello es así, aunque la venta la realice una sociedad anónima, como sucede en el caso (conf. CNCiv., Sala A, LL, 104-759; íd., Sala C, LL, 77, 605) o se realice con un propósito de especulación o profesionalmente o en forma de empresa (conf. Fernández-Gómez, Leo, ¿Tratado teórico práctico de Derecho Comercial?, T. I, p. 239, Depalma, 1984 y jurisprudencia allí citada). Consecuentemente, el planteo que sustenta la defensa de prescripción opuesta por Julio Arturo Keser no resulta procedente pues el art. 482 inc. 4° del C. de Comercio invocado por el excepcionante no resulta aplicable a la fianza de autos, que es de naturaleza civil y no comercial. Por otra parte, dicha norma tampoco permitiría sustentar una defensa de prescripción, en tanto regula la exoneración de la fianza en el marco de la relación interna entre fiador y deudor, lo que es inoponible al acreedor pues requeriría la conformidad de este último (conf. Fernández-Gómez Leo, op. cit., T. III-B, p. 91 y jurisprudencia allí citada). Por otra parte, el contrato de fianza está sometido a la prescripción decenal (arts. 2023 CC y 846 C. de Comercio), ya sea civil o comercial, aunque es cierto que, como es una obligación accesoria de la obligación principal, si el plazo de ésta fuera menor, ello operaría por vía de consecuencia la prescripción de la obligación accesoria. En el caso, a la pretensión de resolución por incumplimiento de contrato resulta aplicable, a falta de disposición especial, el plazo de diez años previsto en el art. 4023 del CC (CSJN, Fallos 185:158; 179:309; ED, 25-656). Así lo consagró un antiguo plenario de la Cámara Civil de la Capital Federal (JA, 10-391). Su cómputo se inicia en el instante en que la acción se encuentra expedita, o sea desde que ha incurrido en mora la parte contra la cual se pretende hacer valer la facultad resolutoria, en el caso, Trafilam S.A. Ahora bien, el excepcionante sostuvo que desde la firma del contrato hasta su citación

habría transcurrido el plazo de la prescripción liberatoria, sin advertir que lo que interrumpe la prescripción es la interposición de la demanda (art. 3986 CC) y que ésta, entablada contra Trafilam S.A. y sus fiadores, data del 29/9/1998, cuando sólo habían transcurrido cuatro años desde la firma del boleto y menos desde el vencimiento del plazo para escriturar. Por lo expuesto, el planteo resulta claramente improcedente y debe ser desestimado, con costas (art. 69 CPCC), lo que conduce al análisis de la fundabilidad de la pretensión formulada en la demanda. VI.- La resolución por incumplimiento: Conforme las previsiones de los arts. 1204 CC, para que el acreedor pueda optar por la resolución debe mediar incumplimiento de las obligaciones a cargo de la parte contra la cual se pretende ejercitar la facultad resolutoria. En el caso, mediando pago del precio por la entidad compradora del inmueble, el que resulta del contrato y del informe pericial contable (v. fs. 1103), y habiendo vencido el plazo de 180 días fijado para escriturar, se encuentra configurado el incumplimiento total de la obligación asumida por los vendedores, que habilita la resolución pretendida. Asimismo, encontrándose a cargo de la adquirente la designación del escribano, la actora procedió a designarlo -cumpliendo con su deber de colaboración- e intimó a la vendedora y sus fiadores a escriturar, dando así operatividad al pacto comisorio y a la resolución pretendida (v. fs. 55/57). La defensa opuesta por los demandados y admitida por el Sr. Juez a quo? radica en que media mora del acreedor, pues Banco Feigin habría podido disponer de un poder irrevocable de venta, otorgado por Trafilam S.A., y no obstante, no escrituró pudiendo hacerlo. Al respecto, es cierto que el boleto de compraventa suscripto entre Banco Feigin S.A. y Trafilam S.A. refiere en el antepenúltimo párrafo ?in fine?: ?...Asimismo la vendedora en este acto otorga poder irrevocable para escriturar a favor de Banco Feigin S.A.?. Sin embargo, como sostuvo la entidad aquí actora, la sola mención del poder irrevocable no sule su otorgamiento por escritura pública, de conformidad con lo dispuesto por el art. 1184 CC (v. fs. 732). Por otra parte, si bien la demandada no acreditó la existencia efectiva de dicho poder irrevocable -que era su carga acreditar por ser fundamento fáctico de sus defensas (art. 377 CPCC) y por haber participado en su otorgamiento-, no puedo dejar de señalar que la defensa opuesta resulta contradictoria con su propia conducta en el proceso, pues Trafilam S.A. exteriorizó en todo momento su oposición a escriturar hasta tanto no se cumpliera con el convenio firmado el 7/11/1994 entre Banco Feigin S.A. y José Augusto Keser. La referida circunstancia, valorada en los términos del art. 163 inc. 5º, segundo párrafo del CPCC, resta credibilidad a la existencia misma del referido mandato irrevocable y, por consiguiente, a la defensa respectiva. Pero, a su vez, la inclusión de dicha manifestación -otorgamiento de mandato irrevocable para escriturar- en el boleto de compraventa resta credibilidad a la conexión que se invoca entre la venta y la fianza otorgadas simultáneamente por Trafilam y sus fiadores, con el préstamo dinerario a José Keser contratado por éste con el ex Banco Feigin S.A. En efecto, se ha invocado la defensa de incumplimiento (?exceptio non adimpleti contractus?) con fundamento en la existencia de un contrato que obligaba al Banco Feigin S.A. a otorgar préstamos a José Augusto Keser. Sin perjuicio de subrayar, nuevamente, que dicho contrato no obliga al Banco Central, aquí actor, como se explicara en el considerando IV de la presente, en razón de la función que la ley le acuerda al BCRA en el marco de la liquidación de las entidades financieras en crisis, lo cierto es que el condicionamiento invocado por los accionados resulta incompatible y se contradice con el también invocado poder irrevocable de venta. Respecto de los contratos conexos, que en el régimen del Código Civil y Comercial se encuentra regulado en los arts. 1073 a 1075, cabe señalar que el tema no es nuevo en nuestro derecho y la cuestión quedó reflejada en el despacho de la Comisión n° 3 de las ?XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil? realizadas en Santa Fe en 1999, donde se dijo que ?Habrán contratos conexos cuando para la realización de un negocio único se celebran, entre las mismas partes o partes diferentes, una pluralidad de contratos vinculados entre sí...?, agregando que la vinculación debía medirse ?...a través de una finalidad económica supracontractual, verificada jurídicamente en la causa subjetiva u objetiva, en el consentimiento, en el objeto o en las bases del negocio? (conf. mi voto en CNCiv., Sala M, ?Van Thienen, G.F. y otros c/ MB Desarrollos Inmobiliarios S.A. s/ daños y perjuicios? del 11/3/2015, LL, RCCyC 2015(julio), 193, RCyS 2015IX, 111; Cita Online: AR/JUR/2406/2015). En los supuestos de conexión contractual el punto de contacto, el común denominador de los sucesivos contratos se da en la operación económica unitaria. Es decir, los distintos contratos individuales se hallan conectados entre sí por la operación económica y por la única causa final. Captado el contrato en esta dimensión dinámica y más amplia, es posible aplicar los institutos conocidos como la excepción de incumplimiento contractual, aquí opuesta, o la frustración del fin del contrato a aquellos contratos unidos por su contenido económico. Ello es así pues en los contratos vinculados puede condicionarse la vigencia de uno de ellos a las prestaciones que han de cumplirse en el otro contrato. Sin embargo, en el caso la finalidad de dicha operación no resulta clara ni comprensible a la luz de la literalidad del boleto de compraventa y los instrumentos que se invocan como conexos, interpretados a la luz de las pautas de los arts. 1197 y 1198 del CC y de lo dispuesto por los arts. 217 y 218 del C. de Comercio (a los que es tradicional acudir en materia civil, con fundamento en lo dispuesto por el art. 16 CC, ante el laconismo del texto de Vélez Sarsfield, en parte salvado por la reforma de la ley 17.711). Pero lo decisivo, como se expuso en el considerando IV del presente, es que en la transferencia realizada a favor de la actora no hay propiamente una cesión de derechos, pues la transferencia fiduciaria de dichos créditos fue el resultado de medidas adoptadas dentro de un régimen legal que trasciende las previsiones contractuales acordadas

oportunamente; con lo que ni la demandada ni sus fiadores pueden hacer prevalecer los términos de un negocio privado cuando la transmisión de derechos principales, antes referida, se inscribió en el ámbito de la liquidación de la entidad financiera originariamente acreedora y del aludido régimen de exclusión de activos y pasivos. Por consiguiente, la acción resolutoria promovida con fundamento en el pacto comisorio convenido en la cláusula séptima del boleto de compraventa, y la consecuente pretensión de reembolso de la suma abonada en concepto de precio por la compra del inmueble, más un interés del 12% anual, resultan procedentes (conf. arts. 1204 CC y 216 C. de Comercio). Ahora bien, el pacto comisorio tiene, por analogía, los efectos de la condición resolutoria (conf. Borda, Contratos, p. 225, López de Zavalía, Teoría de los contratos, Parte general, p. 370, nro. 7, CNCiv., Sala C, JA 16-1972, citados por Ramella, A., La resolución por incumplimiento, Astrea, 1979, p. 221), o, para otros autores, efectos análogos a los de la nulidad (conf. Segovia, Exposición de motivos y crítica del Código de Comercio argentino, T. I, nota 786, CNCom., sala A, JA, 1955-I, p. 232, citado por Armella, op. cit., p. 221). Sin embargo, la retroacción en la resolución por causa de incumplimiento tiene un alcance más limitado que los de la condición resolutoria y la nulidad, ya que no comprende las prestaciones divisibles que se hubieran cumplido. En el caso, el actor debe devolver la posesión de la cosa y el demandado el precio recibido por ella (\$1.400.000), que es objeto del reclamo de autos. Asimismo, cabe precisar que la resolución adquiere operatividad desde la notificación fehaciente de la opción por la restitución realizada por CD de fecha 27/1/1998 (v. fs. 70/74), de modo que, no habiéndose invocado ni probado mala fe (art. 788 CC), los intereses pactados deben ser liquidados desde esa fecha. Con este alcance propongo admitir la pretensión formulada en la demanda, condenar a los accionados a pagar a la actora la suma de \$1.400.000 con más sus intereses a la tasa del 12% anual a liquidar en la forma expuesta en los considerandos, en el plazo de diez días de aprobada la liquidación pertinente, bajo apercibimiento de ejecución e imponer las costas de ambas instancias a los accionados vencidos, por no encontrar razones para apartarme del principio objetivo de la derrota, que legisla el art. 68 CPCC. Las Dras. María Isabel Benavente y Elisa M. Diaz de Vivar adhieren por análogas consideraciones al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las señoras jueces por ante mí que doy fe. Fdo.: Mabel De los Santos, María Isabel Benavente y Elisa M. Diaz de Vivar. Ante mí, Santiago Pedro Iribarne (Secretario). Lo transcripto es copia fiel de su original que obra en el libro de la Sala. Conste. SANTIAGO PEDRO IRIBARNE Buenos Aires, 15 de abril de 2019.- Y Visto: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal Resuelve: 1) Revocar la sentencia recurrida y hacer lugar a la demanda impetrada por Banco Central de la República Argentina contra Trafilam S.A., José Augusto Keser y Julio Arturo Keser. En su mérito, condenar a los accionados a pagar a la actora la suma de \$1.400.000 con más sus intereses a la tasa del 12% anual, que se liquidará del modo establecido en los considerandos, en el plazo de diez días de aprobada la liquidación pertinente, bajo apercibimiento de ejecución. 2) Imponer las costas de ambas instancias a los accionados vencidos y las correspondientes a la excepción de prescripción rechazada, al codemandado Julio Arturo Keser. 3) I.- En atención a la forma en que se resuelve que modifica la base regulatoria, déjase sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia de grado anterior (conf. art.279 del Código Procesal) y en consecuencia, procédese a adecuar las mismas de conformidad a la normativa legal mencionada. II.- El 4 de septiembre de 2018, la Corte Suprema de Justicia de la Nación se pronunció respecto de la aplicación temporal de la ley 27.423, in re ?Establecimiento Las Marías S.A.C.I.F.A. c/ Misiones, Provincia de s/ acción declarativa?, de modo coincidente con lo decidido por la mayoría del Tribunal (cf. esta Sala in re ?Grosso, C. c/ Greco, M.? del 30 de mayo de 2.018). Según esa perspectiva, el nuevo régimen legal no resulta aplicable a los procesos fenecidos o en trámite, en lo que respecta a la labor desarrollada durante las etapas procesales concluidas durante la vigencia de la ley 21.839 y su modificatoria ley 24.432, o que hubieran tenido principio de ejecución. Por eso, teniendo en cuenta el tiempo en que fueron realizados los trabajos que dan lugar a las regulaciones de honorarios, como así también las etapas procesales comprendidas, no resultan de aplicación las pautas establecidas en la ley 27.423. III.- En función de lo expuesto, por la labor letrada realizada en la instancia anterior se tendrá en consideración la naturaleza del asunto, el mérito de la labor profesional, apreciada por la calidad, la eficacia y la extensión de los trabajos realizados, las etapas procesales cumplidas, el resultado obtenido, la trascendencia jurídica y moral del litigio, el monto del proceso y las pautas legales de los arts. 6, 7, 9, 14, 19, 37 y cc. de la ley 21.839 -t.o.24.432. En consecuencia, fíjense los honorarios del Dr. Diego García Fernández Sáenz, en su carácter de letrado apoderado de la parte actora en la primera etapa y parte de la segunda, en la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000); al Dr. Joel G. Romero, por su labor de patrocinio en la primera etapa y parte de la segunda, en la suma PESOS TRESCIENTOS MIL (\$300.000); al Dr. Marcelo Alejandro Ruffino, por su labor por la misma parte en la audiencia preliminar de fs. 982, en la suma de PESOS OCHENTA MIL (\$80.000). A los letrados apoderados por la parte actora a partir de fs. 1242 y hasta la clausura de la etapa probatoria toda vez que no alegaron, Dres. Marcelo Gustavo Soldati y Rosana Alejandra Canedo, en la suma conjunta y en partes iguales de PESOS OCHENTA MIL (\$80.000). Al letrado apoderado de la demandada Trafilam S.A., Dr. Mario Eduardo Llana por su labor en la primera etapa hasta su renuncia de fs. 672, en la suma de PESOS CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL (\$195.000). A los letrados apoderados por la parte co-demandada Julio A. Keser,

Dres. Juan Cristian Baenninger, Mariana Ferroni, Emiliano García Cuerva y Alberto Barraza, en conjunto y por partes iguales, por su labor en la primera etapa hasta su renuncia de fs. 703, la suma de PESOS CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL (\$195.000). Al letrado patrocinante del co-demandado José Keser, Dr. Juan Santiago Mollard, por su labor en la primera etapa, en la suma de PESOS CIENTO CINCUENTA MIL (\$150.000) y al Dr. Juan Carlos Fossatti en su carácter de letrado apoderado de los herederos de José Keser y de Trafilam S.A., por su labor en la segunda etapa y la presentación del alegato, la suma de PESOS TRESCIENTOS NOVENTA MIL (\$ 390.000). IV.- En el caso del perito interviniente se ponderará la naturaleza del peritaje, apreciado por su calidad, importancia, complejidad, extensión y mérito técnico-científico del mismo, monto económico comprometido, proporcionalidad que deben guardar estos emolumentos en relación a los de los letrados actuantes en el juicio (cf. art. 478 del CPCCN). Por lo tanto, se fijan los honorarios de la perito contadora Nora Beatriz Solis, por su dictamen de fs. 1086/1104, la suma de PESOS DOSCIENTOS MIL (\$200.000). V.- Finalmente y por la labor profesional realizada en esta instancia y que culminó con el dictado de la presente sentencia definitiva, regúlase a la Dra. Rosana Alejandra Canedo, la suma de PESOS TRESCIENTOS CUARENTA MIL (\$340.000) y al Dr. Juan Carlos Fossatti, la suma de PESOS CIENTO SETENTA Y CINCO MIL (\$175.000; conf. art.14, ley de Arancel). Regístrese, notifíquese y devuélvase.- MABEL DE LOS SANTOS MARIA ISABEL BENAVENTE ELISA M. DÍAZ de VIVAR SANTIAGO PEDRO IRIBARNE
040523E