

## Demanda Por Escrituración Emergencia Económica Pesificación Esfuerzo Compartido

### JURISPRUDENCIA

Demanda por escrituración. Emergencia económica. Pesificación.

Esfuerzo compartido Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por escrituración. Se determina que el saldo de precio que el demandado debe abonarle a la actora resultará de 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 finalmente el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización (CER), previsto en las normas de emergencia económica, arroje un resultado superior.

ACUERDO En General San Martín, a los 27 días del mes de diciembre de dos mil dieciocho, se reúnen en Acuerdo Ordinario las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Martín, Dras. Dora Mónica Gallego y María Silvina Pérez, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: ?GUERRISI, MARIA GABRIELA C/ARAMENDI, LUIS ANIBAL S/ ESCRITURACION?, y habiéndose practicado oportunamente el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del Código Procesal, resultó del mismo que la votación debía realizarse en el orden siguiente: Dres. Pérez y Sirvén. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª) ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A la primera cuestión, la señora Juez Dra. Pérez dijo: I.- Contra la sentencia de fs. 354/359 y aclaratoria de fs. 366 y vta. que rechaza las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción, haciendo lugar a la demanda por escrituración, interpone recurso de apelación la parte acora a fs. 365.- Concedido el recurso a fs. 366vta., último párrafo, es sostenido con la incontestada memoria de fs. 389/397.- A fs. 387/388 funda el actor el recuro de apelación, concedido con efecto diferido, interpuesto contra la sentencia interlocutoria del 4/7/16 (fs. 269), en lo atinente a la imposición de las costas. Memoria que también permanece incontestada por la contraria.- II.- El apelante cuestiona varios aspectos de la sentencia dictada. En primer lugar, la cuantía del saldo de precio que el comprador (demandado) debe abonarle al actor.- Sostiene que el a-quo comete un error al denegar el pedido de ?reajuste de precio? efectuado por su parte en la demanda. Alegando que, a su entender, se han confundido dos operaciones, por un lado el Boleto de Compraventa, celebrado entre el Sr. Jorge Adolfo Vicente (vendedor) y la Sra. Marta Leónidas Aramendi (compradora), pactado en dólares estadounidenses y cuyo saldo de precio debía abonarse en dicha moneda (ver cláusula 2º y 3º del referido contrato) y por el otro, la cesión de derechos y acciones del referido Boleto de compraventa, celebrado entre el vendedor (Sr. Jorge Adolfo Vicente) y la ahora actora (Sra. María Gabriela Guerrisi). Negocio que fue oportunamente celebrado en pesos y pagado en su totalidad.- En este punto aclara que producido el deceso de la compradora Aramendi, su lugar en la relación jurídica, fue ocupado por su hermano, el demandado, Sr. Luis Aníbal Aramendi, en calidad de único heredero.- Por ello aclara que la moneda que rige la relación contractual entre la actora y el demandado es la establecida en el boleto de compraventa, sin importar los tipos de monedas que hayan sido utilizadas en la concertación de la cesión mencionada precedentemente. Y que en función de ello, corresponde aplicar la Ley 25.561, que establece, la pesificación de las obligaciones de dar sumas de dinero expresadas en dólares u otras monedas extranjeras exigibles a partir del 6 de enero de 2002, debiendo en consecuencia, y si por aplicación de la norma el valor resultante fuere superior o inferior al del momento de pago, efectuarse el reajuste equitativo del precio, ello si alguna de las partes así lo solicitare (Conf. decr. 214/02 y citada ley de emergencia económica).- En autos, el a-quo no ha dispuesto la aplicación del CER para el reajuste equitativo del saldo neto del precio. Y ello le produce agravio.- Para acreditar que el saldo de precio resultaba inferior al momento de pago, en el escrito liminar, hizo la ponderación de la desproporción existente entre las contraprestaciones (saldo neto a pagar, con relación al valor del inmueble objeto de compraventa). Habiéndose producido también prueba de perito tasador (fs. 317) que dictaminó el valor real actualizado del bien, que difiere del valor del mismo a la fecha del Boleto de compraventa, por lo que solicita se revoque este aspecto del fallo, ordenando el reajuste equitativo, fijando el saldo de precio a pagar por el comprador al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio. Con más la aplicación de intereses resarcitorios y moratorios desde la mora y hasta el efectivo pago. Por otro lado cuestiona que tampoco se incluya en la sentencia apelada, mención alguna respecto de las sumas por impuestos abonadas por su parte, oportunamente incluidas en el apartado d), punto V del escrito de demanda.- Agraviándose finalmente, en cuanto a la liquidación que el a-quo ordena practicar a la parte actora, entendiendo que dicha manda aparece como ?descolgada? o ?sin sentido? conforme las constancias de autos, por lo que solicita se revoque esta parte del fallo, subsanándose los vicios de la sentencia apelada, haciendo lugar a la demanda de escrituración, bajo aperebimiento de resolver el contrato en caso de incumplimiento.- III.- Previo al tratamiento de la cuestión, no obstante la

entrada en vigencia (1° de agosto de 2015) del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y lo dispuesto en cuanto a su eficacia temporal (art. 7), tratándose el presente de un juicio por escrituración, en virtud de un boleto de compraventa firmado con fecha 24/11/00 (conf. demanda, fs. 77/90, ampliación de fs. 96; y contestación de fs. 98/105; arts. 330 inc. 4 y 354 inc. 1 del CPCC), corresponde aplicar el Código Civil existente a esa fecha (conf. Aida Kemelmajer de Carlucci, "Nuevamente sobre la aplicación del Código civil y Comercial a las situaciones jurídicas existentes al 1 de agosto de 2015", La Ley 2 de junio de 2015, punto IV).-

IV.- Trata el supuesto de autos de un juicio de escrituración iniciado por la Sra. María Gabriela Guerrisi contra el Sr. Luis Anibal Aramendi. Surge de la compulsa de las actuaciones que la obligación de escriturar nace del boleto de compraventa y de la cesión de acciones y derechos hereditarios de fs. 7/11, firmados, el 24/11/00 el Boleto y 28/06/12 la cesión.- En el citado boleto, el Sr. Jorge Adolfo Vicente le vendió el bien de autos (inmueble sito en la calle ..., Belgrano N° ... entre ... Cavassa y ... David Magdalena (antes General Paz), de Caseros, Localidad de Tres de Febrero), a la Sra. Marta Leónides Aramendi, por un precio total de venta de U\$S 40.000, abonando la compradora, la suma de u\$s 10.000, en el acto de la firma del boleto tomando posesión del bien (ver cláusula segunda).- En dicha oportunidad acordaron que, hasta la fecha de posesión, todos los impuestos atrasados estarían a cargo del vendedor Jorge Adolfo Vicente, y a partir de allí, de la compradora Marta Leónides Aramendi. Y que ésta se encargaría de poner al día los impuestos atrasados -Gas Natural, Luz eléctrica, aguas y cloacas, municipal y rentas-, los que suman u\$s 2.207,12, y se descontarán del saldo de precio al momento de realizar la escritura traslativa de dominio (ver cláusula tercera del contrato). Dicha escritura se realizaría cuando el vendedor reuniera toda la documentación pertinente y la acercara a la escribanía.- El Sr. Vicente (vendedor), mediante la escritura n° ... de fs. 8/9, cedió a la actora, Sra. María Gabriela Guerrisi, en forma onerosa, todos los derechos, acciones y obligaciones -inclusive los gananciales que poseía en la sucesión de sus padres: ?Ferreira de Vicente, Noemí y Vicente, Adolfo s/ sucesión ab intestato? que tramita ante el Juzgado en lo civil y comercial n° 5 del Departamento Judicial de Gral. San Martín (por cuerda)-, correspondientes a la unidad funcional n° uno, con frente a la calle Belgrano n° ... entre Cavassa y David Magdalena, del Partido de Tres de Febrero.- Con fecha 16/12/11 se produjo el deceso de la compradora, Sra. Marta Leónides Aramendi, tramitando su sucesorio por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 3, (causa que también obra por cuerda). Dictándose en dichos obrados declaratoria de herederos (fs. 29), resultando único y universal heredero, su hermano el Sr. Luis Anibal Aramendi, que es el demandado en este juicio de escrituración.- Los aspectos hasta aquí relatados no han merecido réplica de las partes, encontrándose, en consecuencia, firmes y pasados en autoridad de cosa juzgada.- Sentado ello, cabe concluir que evidentemente se ha incurrido en un error al entender que la operación primera de autos (boleto de compraventa) fue celebrada en pesos, toda vez que surge claramente de su lectura, que el precio de venta fue fijado en U\$S 40.000 dólares estadounidenses (ver cláusula segunda).-

Y en consecuencia, el supuesto se incluye dentro del plexo normativo denominado de ?emergencia económica? debiendo pesificarse dicho monto (saldo de precio) (Doctr. Y arg. Ley 25.561 y sus modificatorias, Dec. 214/02 y ccdtes.).- Oportunamente nuestro Superior Tribunal Provincial sostuvo que ?Para paliar la problemática social desencadenada en nuestro país, la ley 25.561, sancionada el 6 de enero de 2002, declaró la emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria. El texto actual del art. 11 de dicha norma (modif. por la ley 25.820) dispone que ?Las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 6 de enero de 2002, expresadas en dólares estadounidenses u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o naturaleza, haya o no mora del deudor, se convertirán a razón de un dólar estadounidense (u\$S 1) = un peso (\$ 1), o su equivalente en otra moneda extranjera, resultando aplicable la normativa vigente en cuanto al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) o el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), o el que en el futuro los reemplace, según sea el caso?. Concluyendo que tales pautas de pesificación a los contratos celebrados entre particulares viene dispuesta por una ley de orden público y resulta, en consecuencia, independiente de la voluntad de las partes. (JUBA B33598, SCBA, en causa n° C-96.107 del 3/11/2010, esta Sala Tercera en causa n° 61.783 del 24/11/03, 61.687 del 28/09/09, 62.000 del 24/11/09; y Sala I en causas n° 53.971 del 18/11/03 y 53.660 del 16/09/03).- Sentado lo expuesto corresponde ahora determinar la forma en que ha de procederse al ?reajuste equitativo? de las prestaciones (saldo de precio de U\$S 27.792.88), extremo oportunamente introducido por la actora en su escrito liminar (punto V- b) ?Saldo de Precio- Reajuste Equitativo) (art. 8 Dec. 214/02 y art. 11 Ley 25.561).- En reciente fallo de la Corte Provincial (SCBA LP C 120834 S 21/02/2018) se analizó la forma más equitativa de implementar la recomposición de las prestaciones, asignándosele una papel fundamental al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER).- Se dijo 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?. ?(...) 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)?: Continua diciendo que "A la luz de las referidas orientaciones normativas (...) 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(...))?.

Estableciendo 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?". Por ello y dadas las características del supuesto de autos, teniendo en cuenta el alcance de los cambios económicos que se produjeron a partir del dictado de las leyes de emergencia, para determinar el monto de la obligación estimo que corresponde convertir a pesos el capital reclamado en moneda extranjera (\$ 27.792.88), 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 finalmente el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización (CER), previsto en las normas de emergencia económica arroje un resultado superior.

V.- Con respecto al planteo de la actora, de tomar el precio de venta del bien, a valores actuales del mismo, entiendo que aún cuando -como sucede en autos- se hubiera producido prueba con respecto al supuesto aumento de los valores de la propiedad (ver pericia perito tasador de fs. 315/317), no se ha demostrado que dicha variación haya sido el resultado de la crisis producida a raíz de la devaluación monetaria.- En consecuencia, reiterando que 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, entiendo que no cabe considerar esa variación al determinar el reajuste equitativo del precio (arg. SCBA en causa N° 120.834 ya citada). Por lo que el valor del inmueble a considerar para cancelar el saldo de deuda, será el establecido en el contrato base del presente litigio (Boleto de Compraventa de fs. 7 y vta.) que deberá reajustarse conforme las pautas indicadas en el anterior considerando.- VI.- En cuanto al agravio que cuestiona la falta de tratamiento por el a-quo de los impuestos presuntamente abonados por la actora (ver punto V apartado d) del escrito de demanda), corresponde a este Tribunal emitir pronunciamiento amparado en los términos del artículo 273 del CPCC, toda vez que habiendo sido introducida la petición en el escrito liminar, y existiendo prueba producida en autos, el Sr. Juez de grado no se ha expedido, encontrándose habilitada la Alzada en su tratamiento por ser parte de los agravios esgrimidos por la actora en la memoria de fs.389/397.- Conforme surge del planteo del actor, se reclama el pago de los impuestos inmobiliarios de la propiedad objeto de autos respecto de los períodos 2008, cuota 1 a 5; 2009, cuota 1 a 5, 2010, cuota 1 a 5 y 2011, cuota 1 a 4, por un valor de \$ 2752.30 (abonadas con tarjeta de crédito VISA bajo la metodología "pago telefónico", ver constancia de fs. 31 y resumen de tarjeta de crédito de fs. 33/vta.- Y por el período 2012, cuotas 1 a 5, por un valor de \$ 1168.70 abonadas de la misma forma, según constancia de fs. 32 y mismo resumen de cuenta.- Abierta la causa a prueba (fs. 140 y vta., arts. 487 y ccdtes. del CPCC) y diligenciados los respectivos oficios (arts. 394 y ccdtes. del CPCC), a fs. 175/178 se recibe contestación de BAPRO Medios de Pago S.A, Provincia Net, informando que los dos comprobantes de pago acompañados resultan auténticos.- Sin perjuicio de ello a fs. 187 contesta oficio la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) informando que en relación a la "CUOTA 2001-99" que contempla los períodos correspondientes a los años 2008 y 2009 y que la "cuota 0000-99" no surgen pagos registrados y que por el "CONCEPTO 0055-10" su pago tampoco surge registrado en su base de datos. Esta situación motivó un nuevo pedido de informes, por entender el actor que aún no se habían registrado en la base de ARBA, la totalidad de los pagos efectuados telefónicamente.- A fs. 248, con fecha 20/04/16 se recibe respuesta de la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA) informando que las cuotas correspondientes al año 2012, surge acreditado el pago de dichos períodos, bajo el código de obligación 187290000, en la fecha 12/12/2013 bajo el código 17-99. Datos que coinciden con los que surgen del comprobante de pago telefónico glosado a fs. 32 por la suma de pesos \$ 1168.70.- Surge también del informe de ARBA que en relación a la "CUOTA 2001-99", la misma registra un pago, bajo el código de la obligación 184790000, por el importe de \$ 2752.3, cuyo pago comprende las cuotas 1 a 5 de los años 2008, 2009, 2010 y cuotas 1 a 4 del año 2011, datos que también coinciden con lo que surge del comprobante de pago electrónico glosado a fs. 31.- Con lo cual, y atento las constancias de autos se resuelve que el demandado deberá reintegrar al actor los montos de los impuestos oportunamente pagados (\$ 3921) con más los interés resarcitorios

y moratorios, desde la fecha de pago 12/12/2013 y hasta el efectivo pago.- VII.- En cuanto al recurso de apelación concedido a fs. 273, en relación y con efecto diferido, contra la falta de imposición de costas de la resolución interlocutoria de fs. 269 y vta. que hizo lugar a la revocatoria interpuesta por la actora (fs. 256/257), adelanto que el recurso ha de prosperar.- El fundamento de la condena en costas es el hecho objetivo de la derrota, para lo cual es menester la existencia de contradicción, contienda, incidente o ejecución forzada, situación ésta que no se dá en el presente resolutorio incidental (arg. JUBA B1400461, CC0102 MP 71411 RSI-454-88).- Adviértase que en el mencionado incidente de fs. 269 y vta. se resolvió haciendo lugar al pedido de la actora, circunscribiendo la suspensión de los plazos procesales únicamente a la entrevista del martillero y a la audiencia fijada para la pericial caligráfica, ello hasta que el Sr. Aramendi recibiera el Alta médica. Resultando en consecuencia vencedora la actora.- Cabe destacar que corrido el pertinente traslado de la revocatoria, el mismo permaneció incontestado por el demandado, lo que motivó la falta de imposición de costas por ausencia de contradicción.- Sentado ello y advirtiéndose que en la resolución del presente incidente no habría un litigante vencido, atento la falta de oposición del demandado, pero sí un ganador, (parte actora) cabe concluir que las costas deberán ser soportados en el orden causado (arg. arts. 68, 69 y ccctes. del CPCC).- Por todo lo expuesto, a la primera cuestión, con el alcance expresado, voto por la NEGATIVA.- El señor Juez Dr. Sirvén, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A la segunda cuestión la señora Juez Dra. Pérez dijo: Atento el resultado de la votación a la cuestión anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada en lo principal que decide, modificándola en cuanto: 1) Determinar que el saldo de precio que el demandado debe abonarle a la actora, resultará de convertir a pesos el capital reclamado en moneda extranjera (U\$S 27.792.88), 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 finalmente el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización (CER), previsto en las normas de emergencia económica arroje un resultado superior. 2) Rechazar el pedido de actualización del precio de venta del inmueble de autos. 3) Ordenar que el demandado reintegre al actor los montos erogados por impuestos inmobiliarios oportunamente pagados (\$ 3921), con más los interés resarcitorios y moratorios, desde la fecha de pago 12/12/2013 y hasta el efectivo pago. 4) imponer las costas del incidente resuelto a fs. 269 en el orden causado (arg. art. 69 del CPCC). 5) Las costas de ambas instancias se imponen al demandado vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). 6) Difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales para la etapa procesal oportuna (art. 31 del Dec. Ley 8904/77).- Así lo voto. El señor Juez Dr. Sirvén, votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto, se resuelve confirmar la sentencia apelada en lo principal que decide, modificándola en cuanto: 1) Determinar que el saldo de precio que el demandado debe abonarle a la actora, resultará de convertir a pesos el capital reclamado en moneda extranjera (U\$S 27.792.88), 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 finalmente el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización (CER), previsto en las normas de emergencia económica arroje un resultado superior. 2) Rechazar el pedido de actualización del precio de venta del inmueble de autos. 3) Ordenar que el demandado reintegre al actor los montos erogados por impuestos inmobiliarios oportunamente pagados (\$ 3921), con más los interés resarcitorios y moratorios, desde la fecha de pago 12/12/2013 y hasta el efectivo pago. 4) imponer las costas del incidente resuelto a fs. 269 en el orden causado (arg. art. 69 del CPCC). 5) Las costas de ambas instancias se imponen al demandado vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC). 6) Difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales para la etapa procesal oportuna (art. 31 del Dec. Ley 8904/77).REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA. 038259E