Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano Nº 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@fairweb.com.ar

CIRCULAR Nº 675/03

UNREGISTERED

Dolores, 20 de marzo de 2.003.-

Created by Unregistered Version

REF: " PESIFICACION. Contrato de locación celebrado en moneda extranjera (dólares). Mora del locatario. Ejecución de alquileres: Debe calcularse en pesos y llevarse a cabo a la paridad U$S 1 a $1 ".-

R. 356245 - "Ruberto Guillermo Miguel c/D'Arienzo Pablo Miguel s/ejecución de alquileres" - CNCIV - SALA F - 14/03/2003

UNREGISTERED

"Devino un cambio en el régimen monetario de orden público, que se impone a las dos partes en la relación jurídica, por lo que no puede ser admitida la posición que propone el traslado de todos los riesgos al deudor."

Created by Unregistered Version

"No cabe duda que admitir la pretensión del ejecutante de mantener la deuda de alquileres en dólares genera en la actualidad una distorsión con el valor locativo referencial del inmueble objeto del contrato base de la presente ejecución que resulta irrazonable y no puede ser admitida, puesto que lejos de retribuir el uso de la cosa, podría llevar a un enriquecimiento del locador que puede trascender los límites de la moral y las buenas costumbres, al superar en muchos casos el valor real del bien objeto de la prestación.-

Por tanto, teniendo en consideración las particulares circunstancias que rodean el caso, donde existían sumas depositadas en autos que aunque no fueron retiradas por las controversias suscitadas, en su oportunidad también tenían otro valor para el deudor, y a ello sumado el bien inmueble de que se trata cuyas características aludidas por el demandado no ha sido desconocida por la actora, corresponde concluir que la suma por la que la ejecución prospera conforme emana de la liquidación de que aprobara la "a-quo" debe ser calculada en pesos y no en dólares como se hiciera, ni al valor que represente la suma de pesos necesaria para adquirir en el mercado libre de cambios la cantidad de dólares estadounidenses, sino que en el caso, un dólar debe ser igual a un peso (U$S 1 = $ 1)."

TEXTO COMPLETO

Buenos Aires, marzo 14 de 2003.//-

Y VISTOS: CONSIDERANDO:

Se alza el ejecutado por las razones expuestas en el memorial de fs. 710/721, respondidas a fs.731/735, contra el pronunciamiento de fs.682/686 mediante el cual la Sra. Juez "a-quo" declara la inconstitucionalidad de los arts. 1° y 8° del decreto n° 214/02, de la ley 25.561, aprobando la liquidación practicada en el pto. II de fs. 672 y disponiendo que el monto al que alude la liquidación por la que se mando llevar adelante la ejecución, deberán representar la suma de pesos necesaria para adquirir en el mercado libre de cambios la cantidad de dólares estadounidenses.-

Respecto de la cuestión constitucional analizada en el decisorio atacado y que es materia de agravios, esta Sala se ha pronunciado (conf. R.357.361 "Torrada S.F. y otros c/Oscar Dato Robinson S.A. s/ejec.hipotecaria", del 27 de diciembre de 2002;; id., R.361.452 "Turolla S. M. y otro c/Mazzochini J. C. y otro s/ejecución hipotecaria", y R.359.596, "Antognini S. M. y otros c/Cyment Z. y otro s/ejecución hipotecaria" ambos del 6 de febrero de 2003)), destacando que una primera aproximación a ella nos lleva necesariamente a señalar como ya lo hiciera este Tribunal en anteriores pronunciamientos, que la Constitución además de organizar al Estado, reconoce a los individuos un determinado status de derechos y libertades. Es la parte dogmática en la cual aparecen las prerrogativas de los hombres y de las instituciones, sus garantías, acciones, etc.. Al investir así a los sujetos de derecho de tales facultades jurídicas, la constitución obliga a los sujetos pasivos a no conculcar esas atribuciones; es decir, veda las violaciones, los abusos, el desconocimiento de los derechos individuales. Y en esa prohibición involucra como sujeto pasivo universal a todos y a cualquiera: a los particulares, al Estado, a los funcionarios, etc. De tal modo, cualquier acto de la autoridad o de los particulares, contrario a la constitución, puede y debe ser argüido de inconstitucionalidad.-

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

Sin embargo la revisión judicial en juego en los planteos de inconstitucionalidad, por ser la más delicada de las funciones susceptibles de encomendarse a un Tribunal, sólo es apreciable como razón ineludible del pronunciamiento que la causa requiere, de manera que no () debe llegarse a una declaración de esta índole sino cuando ello es de estricta necesidad (conf. C.S., Fallos: 252:328, 260:163, Gialdino Rolando E. "Un lugar de encuentro en materia de control de inconstitucionalidad", L.L. 2/5/1997).-

Por su gravedad el control de constitucionalidad resulta, entonces, la última ratio del ordenamiento jurídico (ver Kemelmajer de Carlucci, A. "El Poder Judicial" Depalma 1989, págs. 235/250) y requiere inexcusablemente la demostración del agravio en el caso concreto (conf. C.S. Fallos 156:602, 258:255, 302:1666, entre otros).-

La misión judicial no se agota con la remisión a la letra de la ley, toda vez que los jueces en cuanto servidores del derecho y para la realización de la justicia no pueden prescindir de la "ratio legis" y del espíritu de la norma, ello así por considerar que la admisión de soluciones notoriamente disvaliosas no resulta compatible con el fin común tanto de la tarea legislativa como de la judicial (Fallos 249:37 y sus citas, Bidart Campos, German J. "La Corte Suprema", p. 59). Además tiene dicho la Corte Suprema de Justicia de la Nación que no le corresponde expedirse sobre cuestiones de política económica que son privativas de los otros poderes del Estado (Corte Sup., 01/09/1992, "Propulsora Siderúrgica SAIC. s/ recurso de apelación",

Fallos 315:1820).-
Por otra parte, también esta Sala en ocasión de pronunciarse in re: "Zuchiatti c/ M.C.B.A." (R. 213.257 del 27 de febrero de l997) sostuvo que los jueces poseen la atribución constitucional de controlar en plenitud tanto la efectiva existencia fáctica de la situación de "necesidad y urgencia" invocada por el Poder Ejecutivo, como el trámite de su dictado y, por supuesto, la razonabilidad de las medidas adoptadas para regularla (conf. Comadira, Julio Rodolfo, "Los decretos de necesidad y urgencia en la reforma constitucional", L.L. 1995-B-825, y doctrina en tal sentido citada en las notas 103, 104 y 105).-
También la Corte Suprema en el caso "Peralta" (C.S., diciembre 27-990, "Peralta, Luis a. y otro c/ Estado Nacional -Ministerio de Economía, Banco Central-", L.L. 1991-C-140) vinculado con el decreto 36/90 del Poder Ejecutivo Nacional, evaluando la constitucionalidad de los decretos de necesidad y urgencia, dejó sentado algunos principios que viene al caso valorar para resolver en la especie, en cuanto a que "la constitución de la unión nacional implica también la de asegurar su continuidad y supervivencia. ... Cuando los sucesos que conmueven a la vida de la sociedad amenacen llevarla a la anomia y la inviabilidad de la vida política organizada, como puede ser hoy el resultado del descalabro económico generalizado, del mismo modo que ayer lo fue la discordia entre las provincias, allí deben actuar los Poderes del Estado para evitar que se malogren aquellos esfuerzos dilatados y penosos, retrotrayendo al país a estadios superados de fragmentación, desorden, falta de un imperio extendido del derecho".-
De dicho pronunciamiento también se desprende que el concepto de emergencia abarca un hecho cuyo ámbito temporal difiere según modalidades de épocas y sitios. Se trata de una situación extraordinaria que gravita sobre el orden económico social, con su carga de perturbación, acumulada en variables de escasez, pobreza, penuria o indigencia, que origina un estado de necesidad al que hay que ponerle fin.-
En este marco de emergencia y con arreglo a lo dispuesto en el art. 76 de la Constitución Nacional se dicta la ley 25.561 que declara la emergencia pública en materia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria, delegando en el Poder Ejecutivo Nacional la facultad de establecer el sistema que determinará la relación de cambio entre el peso y las divisas extranjeras y dictar regulaciones cambiarias. Por su parte, el art. 11 de la ley mencionada dispone que ""Las prestaciones dinerarias exigibles desde la fecha de promulgación de la presente ley, originadas en contratos celebrados entre particulares, sometidos a normas de derecho privado, pactados en dólares u otra moneda extranjera o en los que se hubiesen establecido cláusulas de ajuste en dólares u otra moneda extranjera, quedan sometidas a la siguiente regulación: 1) las prestaciones serán canceladas en pesos a la relación de cambio UN PESO ($1)=UN DÓLAR ESTADOUNIDENSE (U$S 1), en concepto de pago a cuenta de la futura y definitiva resultante de los procedimientos que se establecen seguidamente; 2) las partes negociarán la reestructuración de sus obligaciones recíprocas, procurando compartir de modo equitativo los efectos de la modificación de la relación de cambio que resulte de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 2º de la presente ley, durante un plazo no mayor a CIENTO OCHENTA (180) días. Acordadas las nuevas condiciones, se compensarán las diferencias que, eventualmente, existan entre los pagos dados a cuenta y los valores definitivamente acordados; 3) de no mediar acuerdo entre las partes, las mismas quedan facultadas para seguir los procedimientos de mediación vigentes en las respectivas jurisdicciones y ocurrir ante los tribunales competentes para dirimir sus diferencias. En este caso, la parte deudora no podrá suspender los pagos a cuenta ni la acreedora negarse a recibirlos. El Poder Ejecutivo nacional queda facultado a dictar disposiciones aclaratorias y reglamentarias sobre situaciones específicas, sustentadas en la doctrina del artículo 1198 del Código Civil y el principio del esfuerzo compartido.".-
Más tarde, el Poder Ejecutivo a través del decreto 214 (B.O. del 4/2/02) estableció que "A partir de la fecha del presente decreto quedan transformadas a PESOS todas las obligaciones de dar sumas de dinero, de cualquier causa u origen -judiciales o extrajudiciales- expresadas en DOLARES ESTADOUNIDENSES, u otras monedas extranjeras, existentes a la sanción de la Ley Nº25.561 y que no se encontrasen ya convertidas a PESOS." (art.1), y en el artículo 8 dispuso que "las obligaciones exigibles de dar sumas de dinero, expresadas en DOLARES ESTADOUNIDENSES u otra moneda extranjera, no vinculadas al sistema financiero, cualquiera sea su origen o naturaleza, se convertirán a razón de UN DÓLAR ESTADOUNIDENSE (U$S 1)=UN PESO ($1), aplicándose a ellas lo dispuesto en el Artículo 4º del presente Decreto. Si por aplicación de esta disposición el valor resultante de la cosa, bien o prestación, fuere superior o inferior al del momento del pago, cualquiera de las partes podrá solicitar un reajuste equitativo del precio. En el caso de obligaciones de tracto sucesivo o de cumplimiento diferido este reajuste podrá ser solicitado anualmente, excepto que la duración del contrato fuere menor o cuando la diferencia de los valores resultare notoriamente desproporcionada. De no mediar acuerdo a este respecto, la justicia decidirá sobre el particular. Este procedimiento no podrá ser requerido por la parte que se hallare en mora y ésta le resultare imputable. Los jueces llamados a entender en los conflictos que pudieran suscitarse por tales motivos, deberán arbitrar medidas tendientes a preservar la continuidad de la relación contractual de modo equitativo para las partes".-
El decreto 320/2002 en su art. 1° aclara que las disposiciones del decreto 214 son aplicables a todas las obligaciones en dólares estructuradas por la ley 25.561 a la relación de un peso igual a un dólar estadounidense y que el art. 8° de ese decreto es de aplicación exclusiva a los contratos y a las relaciones jurídicas existentes a la fecha de entrada en vigencia de la esa ley.-
Ahora bien, como se ha dicho las leyes y demás normas respectivas son susceptibles de cuestionamiento constitucional cuando resultan irrazonables o sea, cuando los medios que arbitran no se adecuan a los fines cuya realización procuran o cuando consagran una manifiesta iniquidad, y el principio de razonabilidad debe cuidar especialmente que las normas legales mantengan coherencia con las reglas constitucionales durante el lapso que dure su vigencia en el tiempo, de suerte que su aplicación concreta no resulte contradictoria con lo establecido en la Ley Fundamental (C.S.J.N., Fallos 307: 906; 243:504; 243: 470; 299:428; 310:2845; 311:394; 312:435; 315:142 y 2804; 319:2151 y 2215).-
Como lo señalara la Sala G de esta Excma. Cámara, y este Tribunal comparte; la emergencia fue definida por el Congreso de la Nación (ley 25.561) con fundamento en los hechos de inusitada gravedad, de público conocimiento. Es desconcertante el abrupto cambio de parecer en la apreciación de los hechos que le dieron sustento, ya que escasos meses antes, el propio Estado sancionó y promulgó -con carácter también de orden público- la ley que establecía la intangibilidad de los depósitos -n° 25.466- y la definió como la imposibilidad por parte del Estado de alterar las condiciones pactadas entre los depositantes y la entidad financiera, así como también la prohibición de canjearlos por diferentes activos del Estado Nacional, de prorrogar su pago o de reestructurar su vencimiento. Esta disposición, aunque vinculada al sistema financiero, no alertaba sobre la modificación operaba con posterioridad en ese ámbito, sino que actuaba como un reaseguro de la legalidad. En la esfera de las relaciones jurídicas privadas, menos había motivos para sospechar que el Estado pudiera modificar repentinamente las bases de los negocios o interferir en las contrataciones entre particulares, a través de una sustancial modificación de la moneda de pago. Fuera de ello, son los innegables conflictos de índole institucional, social, económica y política por los que atraviesa la República, los que justifican el dictado de las normas para conjurar la crisis. Consecuentemente, la intervención del Estado a partir del poder de policía de emergencia para proteger principios de orden superior, está acreditado.-
No debemos dejar de considerar también que a través de las normas antes transcriptas y que se impugnan, se impone la obligación de renegociar el contrato y en caso de fracasar la autocomposición de intereses, quedan las partes facultadas para solicitar la revisión judicial. Adviértase que como se ha sostenido, se encuentra alterado todo el régimen jurídico

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version
UNREGISTERED
Created by Unregistered Version
UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

patrimonial de las relaciones privadas, ingresándose en una nuevo régimen cuyos caracteres no están del todo definidos, pero la no aplicación del régimen normativo a todas las obligaciones puede conducir a desplazamientos patrimoniales injustificados (Ariza Ariel "Revisión judicial de los contratos en la emergencia económica" en número especial de Rev. Lexis Nexis Jurisprudencia Argentina del 4/12/22002, "Emergencia y revisión de los contratos" p.9).-

De ahí que deban ser considerados todos los aspectos involucrados en la cuestión. El derecho de propiedad no es un límite consagrado sólo para proteger al acreedor. Como se ha sostenido, el objeto dinerario prometido en obligaciones como las que se ejecuta en la especie, era un dólar convertible, definido por la ley 23.928 como canjeable por un peso argentino. Los pesos se canjeaban en los bancos por el dólar, uno a uno si así se lo deseaba. De ahí que la pérdida de poder adquisitivo del peso en el mercado interno sería el perjuicio que sufre el acreedor que cobre en pesos en lugar de los dólares que le eran debidos. Porque si hubiera cobrado dólares o pesos durante la vigencia de la convertibilidad, compraba lo mismo en el mercado interno. No se trata en el caso de obligaciones en las que se introdujo el signo extranjero como moneda esencial, tales como las que se deben pagar en giros sobre el exterior o las que se rigen por la ley extranjera . Pero nuestro peso, sin el apoyo del dólar, pierde valor o poder de compra en el mercado interno en relación con el que tenía cuando estaban las dos monedas a la paridad, y tanto para el acreedor como para el deudor (Casiello Juan José "¿Se pretende "minimizar" la pesificación? Nuestra opinión sobre la pesificación de las obligaciones en mora" en Revista. La Ley del 17/12/02, T.2003-A).-

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

El deudor entonces, midiendo el poder de compra en el mercado interno debería pagar tres veces y media más que en la época del contrato. Es por ello, que dentro de este marco, así como podría ser considerado vulnerado el derecho de propiedad del acreedor cuando recibe una misma cantidad pero depreciado su valor teniendo en mira la paridad a la época del contrato, también se vería conculcado el derecho de propiedad del deudor cuando se lo obligara a pagar luego del cese de la convertibilidad una cantidad mayor que la contratada con sustento en una ley que establecía que la equivalencia entre el peso y el dólar. Así pues, como se ha dicho, es tan injusto que un acreedor cobre menos de lo que se le debe como también que un deudor pague más de lo que debe (Vergara, Leandro "Argumentos a favor y en contra de la pesificación de las obligaciones en mora" Suplemento especial de la La Ley -Pesificación II, de noviembre 2002, p.351).-

Los derechos constitucionales deben ser protegidos no sólo a favor de los acreedores, sino también de los deudores que podrían encontrar vulnerados aquéllos ante el mantenimiento de las pautas contractuales en un contexto totalmente distinto e imprevisible al momento de contratar, donde los riesgos asumidos por las partes han sido superados por los parámetros que impone la realidad.-

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

No cabe duda entonces que la situación de crisis por la que atravesó y atraviesa el país amerita que se la califique de emergencia. Sin entrar a considerar las medidas económicas introducidas por los poderes a quienes la constitución le atribuyó las facultades para tomarlas (establecer el régimen monetario y cambiario de la Nación -art. 75 inc. 11 de la Constitución Nacional), ni sostener los fines por los que se recurre al estado de emergencia, lo cierto es que nos encontramos con un escenario donde le toca al Poder Judicial morigerar el impacto que las leyes impugnadas generaron sobre los contratos celebrados entre los particulares, y donde se advierte -a partir de la recomposición y los remedios que las mismas normas atacadas prevén- que el propio texto de la ley brinda herramientas para ajustar la deuda. Por tanto, no cabe sino concluir que el resultado de la declaración de inconstitucionalidad de las mismas, cuando no son claramente irrazonables, puede conducir, aunque se trate de un efecto no deseado, además de un desconcierto para los ciudadanos, coadyuva a profundizar la propia crisis económica que afecta a todos por igual.-

En definitiva las normas imponen la necesidad de que todos soporten equitativamente las consecuencia de la emergencia de modo que nadie se beneficie con la crisis a expensas de otros. Como se ha dicho, imaginar que en una grave crisis es posible preservar inmutables las condiciones bajo las cuales se desenvuelve cada uno de los habitantes es no tener sentido de la realidad. Y de ese sentido no se puede carecer si realmente se procura administrar justicia (Ratti Eduardo A, "La conversión a pesos de las obligaciones nominadas en dólares" Rev. L.L. del 8/11/2002).-

Se sostiene por otra parte, que la normativa en cuestión no es aplicable a los supuestos de obligaciones constituidas en mora antes del 6 de enero de 2002. Dando respuesta a este punto se ha señalado (conf. CCiv.y Com.San Isidro, sala II, del 10 de julio de 2002, "Inversiones Yatay S.A. C/ Ferreyra, Ramón Alberto s/ ejecutivo"), que la "pesificación" forzosa comprende a toda obligación cualquiera fuese su causa u origen, incluyendo las judiciales. Es tan amplia la previsión normativa que incluye hasta la sentencia condenatoria en divisas. La interpretación a darse a las normas en juego no puede ser otra que la de que están "pesificadas" todas las obligaciones de dar dinero anteriores al 6-2-2002 cualquiera fuera su monto, origen o causa (Juan Carlos Bonzón Rafart, "Grave inseguridad jurídica creada por normas cambiarias", E.D. 10-4-2002). Así el art. 11 de la ley 25.561 ha sido derogado implícitamente por el art.17 del dec. 214. Este decreto corrige la expresión del art. 11 de la ley 25.561 al referirse a prestaciones exigibles desde la fecha de promulgación de la ley. El legislador, esto a criterio de los suscriptos, explícitamente incluyó, a una enorme cantidad de prestaciones pendientes de cumplimiento vencidas pero no cumplidas por ser "exigibles" a partir de la promulgación de la ley como señala el fallo citado. Queda claro, a partir del decreto que éste se aplica a todas las obligaciones dinerarias de cualquier causa u origen, judiciales o extrajudiciales, de plazo vencido o de plazo vencido y las que están en demora en el pago y también las que están en mora. Así entonces aunque el art. 5 de la ley 25.561 ratifica la reforma de la ley 23.928 en relación a los arts. 617, 619 y 623 del Cód. Civil, estos encuentran en el decreto 214 excepciones como la de que el deudor en dólares puede liberarse pagando pesos (arts. 2, 3, 8 y concs).-

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

Debe efectuarse una interpretación flexible de las normas. El Código Civil está pensado para una economía estable, por lo que interpretar la ley sólo a la luz del mismo sería también inconstitucional, máxime cuando aquella otorga los mecanismos de reestructuración del contrato o remedios para compensar algún desfasaje. Justamente así lo previó el Codificador en la nota al art. 619 donde señala "Nos abstenemos de proyectar leyes para resolver la cuestión tan debatida sobre la obligación del deudor, cuando ha habido alteración de la moneda, porque esa alteración se ordenaría por el Cuerpo Legislativo Nacional, cosa casi imposible. La ley declararía el modo de satisfacer las obligaciones que ya estuviesen contraidas. Hoy los conocimientos económicos dan a la moneda otro carácter que el que se juzgaba tener en la época de las leyes que hicieron nacer cuestiones sobre la materia. ...".-

Devino un cambio en el régimen monetario de orden público, que se impone a las dos partes en la relación jurídica (conf. Casiello Juan J., op.cit.), por lo que no puede ser admitida la posición que propone el traslado de todos los riesgos al deudor. No puede ser mantenido un acuerdo en el tiempo y en el espacio, cuando la nueva temporalidad indica que las condiciones se modificaron sustancialmente (conf.Ariza Ariel, op. cit.). Tengamos en cuenta por otra parte, que el dólar tampoco era la única medida. Como antes se adelantara, debe estarse a los valores internos, más aún si consideramos que aquella paridad o equivalencia legal era una falacia por cuanto se encontraba subvencionada, por lo que entran en juego otros valores y en especial en el ámbito de la locación de cosas donde el mismo valor del bien resulta el elemento determinante para la fijación del canon.-

De cualquier manera, el deudor moroso no deja de ser moroso por causa de la pesificación y cuanto más tiempo esté en mora más intereses deberá.-

Sentado lo expuesto hasta aquí, deviene como razonable y necesario instrumento para compatibilizar los intereses y valores antagónicos, dentro del marco de las normas citadas adecuar la situación en los supuestos como el presente en que la deuda

deriva de alquileres impagos, al valor referencial de la cosa o el bien que fuera destinado al uso por parte del ejecutado. Adviértase que cuando el artículo 8° alude al valor de la cosa, etc., lo refiere "al del momento del pago", que es el del cumplimiento de la obligación, posterior por definición a la hecatombe que fue la devaluación (conf. CCiv.y Com., Lomas de Zamora, Sala I, 16/7/2002, voto del Dr. Tabernero, pub. en Suplemento especial de La Ley, septiembre 2002 "Contrato y emergencia económica", pg.71).-

Si antes del 6 de enero de 2002, como en el caso, se adeudaba una cantidad de dólares billete estadounidenses que equivalían a la misma cantidad en pesos, el bien tenía un valor en el mercado que también mantenía esa paridad. Pero luego de esa fecha, como es de público conocimiento las propiedades se encuentran devaluadas, por lo que indefectiblemente corresponde tomar tales pautas para mantener el equilibrio de las prestaciones que la misma legislación prevé. No debemos olvidar por otra parte, que los salarios tampoco han sido adecuados al desfasaje provocado en la moneda con respecto al dólar, las remuneraciones percibidas en concepto de sueldo se vieron depreciadas y el deudor además no puede conseguir al cambio de un peso el dólar fijado en el contrato como antes los obtenía, sino tres veces más, generándose pues una imposibilidad que debe ser atendida.-

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

La totalidad de las personas han sufrido una pérdida del valor venal de su patrimonio, pues los bienes muebles o inmuebles han padecido una merma en su cotización. Aún cuando los inmuebles en la actualidad sean cotizados a una mayor cantidad de pesos que con anterioridad a la pesificación, nunca alcanzan al valor que representaban cuando existía la paridad con el dólar y por otra parte no debemos dejar de señalar que ya sea por la recesión o por diversos motivos que no es del caso analizar ese aumento nominal no se traduce por el momento en un aumento en los alquileres. No puede perderse de vista que los jueces no pueden cerrar los ojos a lo que ven, ante hechos que son de público conocimiento. Siendo por tanto que el valor de los inmuebles medidos en dólar estadounidenses ha disminuido no puede tomarse como patron de referencia para establecer el precio del alquiler. –

La historia demuestra que en materia de locación de inmuebles el problema desborda del marco puramente económico o jurídico para entrar en el político y social. Siempre han existido regímenes tuitivos en materia de locaciones urbanas. Mientras en los restantes contratos conmutativos siempre se trató de mantener el principio de igualdad de las prestaciones haciendo soportar a ambas partes los efectos como por ejemplo de la inflación, en estos casos, cuando los problemas sociales específicos lo justificaron, se benefició a la parte contratante más débil en desmedro del patrimonio del locador, que ve disminuida su renta en términos de valor real (Gurfinkel de Wendy Lilian N. "Pesificación y Reajuste. Sus efectos sobre obligaciones dinerarias", LexisNexis Depalma, Año 2003, pg.34).-

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

Esta circunstancia también debe ser tenida en consideración hoy día para reflejar lo más exactamente posible las variaciones del poder adquisitivo de la moneda con relación al alquiler de viviendas y establecer una razonable adecuación de los valores, que no puede ser resuelta únicamente en beneficio del locador manteniendo la deuda en dólares o en la suma de pesos necesarios para adquirir en el mercado libre de cambios la cantidad de dólares estadounidenses.-

Recordemos que son muchos los casos en los que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ante fenómenos en donde por distintas circunstancias que padecía nuestra economía se afectó el poder adquisitivo de la moneda, resolvió que el mecanismo -en esos casos de actualización- para mantener el valor del capital sólo constituye un arbitrio tendiente a obtener una ponderación objetiva de aquella, más cuando el resultado se vuelve objetivamente injusto, debe ser dejado de lado en tanto dicha realidad debe prevalecer sobre abstractas fórmulas matemáticas (Fallos 315:2980; 308:815; causas: P.325.XXII. "Pronar S.A.M.I. c/Buenos Aires, Provincia de s/daños y perjuicios" del 13 de febrero de 1990; C.96.XXIII. "Cukierman, Moises s/sucesión" del 11 de septiembre de 1990 e I.102.XXIII. "Itkin, Mario c/Amaya, Omar Guillermo y otro" del 5 de noviembre de 1991; 313:748, entre otros).-

No cabe duda que admitir la pretensión del ejecutante de mantener la deuda de alquileres en dólares genera en la actualidad una distorsión con el valor locativo referencial del inmueble objeto del contrato base de la presente ejecución que resulta irrazonable y no puede ser admitida, puesto que lejos de retribuir el uso de la cosa, podría llevar a un enriquecimiento del locador que puede trascender los límites de la moral y las buenas costumbres, al superar en muchos casos el valor real del bien objeto de la prestación.-

Por tanto, teniendo en consideración las particulares circunstancias que rodean el caso, donde existían sumas depositadas en autos que aunque no fueron retiradas por las controversias suscitadas, en su oportunidad también tenían otro valor para el deudor, y a ello sumado el bien inmueble de que se trata cuyas caracteristicas aludidas por el demandado no ha sido desconocida por la actora, corresponde concluir que la suma por la que la ejecución prospera conforme emana de la liquidación de que aprobara la "a-quo" debe ser calculada en pesos y no en dólares como se hiciera, ni al valor que represente la suma de pesos necesaria para adquirir en el mercado libre de cambios la cantidad de dólares estadounidenses, sino que en el caso, un dólar debe ser igual a un peso (U$S 1 = $ 1). –

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

En su mérito;; SE RESUELVE: Revocar el decisorio apelado de fs.682/686 en todo cuanto ha sido materia de agravios, desestimando en consecuencia la liquidación practicada a fs.672 pto. II. Las costas se imponen en el orden causado en atención a la naturaleza de las cuestiones debatidas (art. 68, 2do.párrafo y 69 del Código Procesal). Notifíquese y oportunamente, devuélvase.-

FDO.: EDUARDO A.ZANNONI - FERNANDO POSSE SAGUIER - ELENA I. HIGHTON DE NOLASCO.//- DAMIAN I. FONT (SECRETARIO)

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-