

A C U E R D O

En la ciudad de La Plata, a 11 de marzo de 2013, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores **Hitters, Kogan, Negri, Soria**, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo extraordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 115.243, "Stabelle, Carlos Alberto y Ruiz, María del Pilar contra Calvimonte, José Eduardo y Beck, Marta Mabel. Resolución de contrato".

A N T E C E D E N T E S

La Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial -Sala III- del Departamento Judicial de Morón, revocó el fallo emitido en la instancia anterior y rechazó la demanda promovida (fs. 192/203).

Se interpuso, por los actores, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 210/224 vta.).

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

C U E S T I Ó N

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

V O T A C I Ó N

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Hitters dijo:

I. En el **sub lite**, Carlos Alberto Stabille y María del Pilar Ruiz demandaron a José Eduardo Calvimonte y Marta Mabel Beck por resolución de contrato de compraventa inmobiliaria (fs. 39/53 vta.).

Relataron los accionantes en dicha oportunidad que en fecha 5 de septiembre de 2001 vendieron -mediante boleto de compraventa cuya copia obra glosada a fs. 27- a los demandados un bien inmueble de su propiedad sito en calle Victoria n° 2593 de la localidad de Libertad, partido de Merlo, habiéndose establecido como precio total de la operación la suma de U\$S 50.000, pagaderos del siguiente modo: U\$S 10.000 al momento de la firma del boleto; U\$S 15.000 se abonarían el 14 de enero de 2002 contra la entrega de la posesión del inmueble y el saldo de \$ 25.000 en veinticinco cuotas de U\$S 1.000 mensuales y consecutivas, a partir del 15 de febrero de 2002, siendo dicho negocio instrumentado mediante boleto cuya copia obra agregada a fs. 27 de estos obrados (fs. 39 vta.).

Que a raíz de la profunda crisis económica que asoló al país, ambas partes acordaron una renegociación del contrato, suscribiendo a tal fin, en fecha 14 de enero de 2002, un nuevo instrumento, modificatorio y complementario del anterior (fs. 28 y vta.). En dicho acto,

estipularon una reducción del precio que fijaron en U\$S 45.039, de los cuales U\$S 10.000 se entregaron a la firma del boleto original; U\$S 5.539, con posterioridad al mismo y U\$S 7.000 que fueron dados al momento de suscribir el nuevo convenio. El saldo de U\$S 22.500 se cancelaría en treinta y tres cuotas, iguales, mensuales y consecutivas, las quince primeras de U\$S 300 cada una y las dieciocho restantes de U\$S 1.000 cada una, pagaderas entre los días 20 y 25 de febrero de 2002. Las primeras quince cuotas se abonaron sin inconvenientes ni objeciones por parte de los compradores, pero al vencerse la primera cuota de U\$S 1.000, los compradores dejaron de abonar, quedando impago un saldo de U\$S 18.000 (fs. 40 y vta.).

Este incumplimiento determinó un intercambio epistolar entre las partes. De su lado, los vendedores emplazaron a los compradores, el 13 de mayo de 2003, a suscribir la escritura traslativa de dominio del inmueble y a constituir una hipoteca en primer grado sobre el mismo a fin de garantizar el saldo de precio impago, según se había estipulado en los aludidos instrumentos.

Frente a ello, en fecha 27 de mayo de 2003, con invocación del bloque normativo de emergencia económica conformado por la ley 25.561, decretos 1570/2001 y 214/2002, los requeridos rechazaron la intimación que se les cursara, negando adeudar suma alguna pues, a su

entender, los U\$S 25.350 ya pagados (equivalentes a \$ 75.543) fueron suficientes para saldar el precio de la venta, imputándole a los vendedores una actitud voraz imposible de tolerar al pretender la totalidad de la suma acordada en dólares, así como la intención de enriquecerse en forma ilícita y abusiva (fs. 41 y vta.).

No habiendo los accionados abonado las cuotas 16^a y 17^a de U\$S 1.000 cada una, previo emplazamiento por quince días (fs. 42 vta./43), los actores comunicaron a los aquí legitimados pasivos su voluntad resolutoria del contrato respectivo, mediante carta documento fechada en 23 de julio de 2003 (fs. 43 vta./44).

Este ha sido -en resumidas cuentas- el contexto fáctico determinante de la pretensión resolutoria actuada en autos.

Corrido el traslado de ley, el doctor Armando César Zarco, invocando el carácter de gestor de los accionados en los términos del art. 48 del Código Procesal Civil y Comercial, opuso excepciones de defecto legal y litispendencia; contestó la demanda y reconvino por incumplimiento de contrato y escrituración (fs. 69/75 vta.).

No habiéndose ratificado su gestión dentro del plazo legal, fue declarada en consecuencia la nulidad de todo lo actuado por el mismo, con costas a su cargo,

decretándose a la vez la rebeldía de los accionados, con pérdida del derecho a contestar la demanda (fs. 92 y vta.). Con posterioridad, se presentó en el expediente el codemandado Calvimonte, a quien se lo tuvo por parte (fs. 96/98).

II. Según se reseñara, la Cámara departamental revocó la decisión anterior que, en su momento, hizo lugar a la resolución contractual pretendida y ordenó la recíproca restitución de lo entregado, conforme los lineamientos sentados en el fallo plenario "Dujmovic" (fs. 123/130 y 192/203).

Para así decidir, consideró la alzada que sea por el intercambio de cartas documentos o el mismo reconocimiento de la actora, la accionada había abonado el 60% del precio de la compraventa inmobiliaria -U\$S 27.039 de U\$S 45.039-, circunstancia que -conforme unánimes precedentes de la respectiva Sala- tornaba improcedente y antifuncional (arts. 953, 1071 y 1198, Código Civil) la resolución contractual sentenciada (fs. 195/196).

En apoyo de tal conclusión, transcribió pasajes de los aludidos precedentes en los que se discurrió en mérito del abuso del derecho y el enriquecimiento ilícito, así como en relación al principio de buena fe y lealtad contractual y sus vínculos con el pacto comisorio (arts. 953, 1071, 1167, 1198, 1203 y 1204, Código Civil),

considerándose a su vez aplicable -por analogía- la prohibición establecida en el art. 8° de la ley 14.005 que, en los supuestos de ventas por mensualidades, veda el ejercicio del pacto comisorio en caso de haberse abonado el 25% del precio o realizado construcciones que superen el 50% del mismo (fs. 196/201).

Razonó finalmente que "... Si bien es cierto que en ambas oportunidades se revocó una sentencia que condenaba a perder las sumas abonadas (que implicaba el 46,6% de precio, en la causa 57.159 R.S. 15/10 primer voto del Dr. Rojas Molina y 56.927 R.S. 19/09, con mi primer voto más del 60%), y en la sentencia de autos se dispone cumplir con el plenario Dujmovic de esta Cámara, es decir, devolver el actor lo percibido, lo cual torna en más injustas aquellas soluciones a revisar, no es menos cierto que el actor se agravia por aplicarse dicho plenario. Y habida cuenta de que en el caso de autos se abonó el 60% del precio, es que propicio revocar la sentencia en crisis desestimando la resolución contractual, sin perjuicio de las acciones del actor para solicitar el cumplimiento..." (fs. 201 y vta.).

III. Contra esta decisión interponen los actores recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncian la violación de los arts. 77 inc. 12 de la Constitución nacional; 11 y 15 de su par provincial; 1204

del Código Civil; 254, 260 y conchs. del Código Procesal Civil y Comercial y de la doctrina legal de esta Corte. Denuncian asimismo, arbitrariedad de la sentencia por violación al principio de congruencia, con infracción a las garantías constitucionales de defensa en juicio y debido proceso y a los principios de contradicción y sustanciación así como al de la doble instancia (fs. 210/224 vta.).

IV. La impugnación debe prosperar ya que en la especie emerge nítido el vicio de incongruencia -por extralimitación del decisorio- que denuncian los recurrentes (fs. 213 vta./217).

En tal sentido, cabe recordar que el principio de congruencia, establecido por el art. 163 inc. 6° y reiterado por el art. 272 del Código Procesal Civil y Comercial, significa que, como regla general, debe existir correspondencia perfecta entre la acción promovida y la sentencia que se dicta, lo que se desarrolla en una doble dirección: el juez debe pronunciarse sobre todo lo que se pide, o sea sobre todas las demandas sometidas a su examen y sólo sobre éstas y debe dictar el fallo basándose en todos los elementos de hecho aportados en apoyo de las pretensiones hechas valer por las partes en sus presentaciones y sólo basándose en tales elementos (conf. doct. Ac. 84.098, sent. del 13-IV-2005; C. 100.716, sent. del 10-VI-2009; C. 98.985, sent. del 1-VI-2011).

De allí que esta Suprema Corte haya consignado que las atribuciones de los tribunales de apelación se encuentran doblemente acotadas. De un lado, por la estructura de la relación procesal básicamente explicitada por el contenido de las pretensiones deducidas en la demanda y su contestación y, del otro, por los agravios desplegados en los recursos que deben resolver (arts. 163 inc. 6, 266 y 272, C.P.C.C.; doct. Ac. 48.853, sent. del 10-VIII-1993; Ac. 49.959, sent. del 31-V-1994; Ac. 53.490, sent. del 7-II-1995; Ac. 55.625, sent. del 9-IV-1996; Ac. 64.408, sent. del 11-VI-1998; Ac. 77.462, sent. del 12-IX-2001; Ac. 76.885, sent. del 9-X-2003; C. 99.848, sent. del 11-XI-2009).

En el caso, al fallar como lo hizo, la Cámara extralimitó su jurisdicción, abordando -y decidiendo- sobre un capítulo no propuesto por las partes ante sus estrados (conf. arts. 34 inc. 4º, 163 inc. 6º y 272, C.P.C.C.). Veamos.

1) Según constancias de autos, todos los contendientes recurrieron el pronunciamiento de origen, declarándose luego desierta -por extemporánea- la apelación deducida por el codemandado Calvimonte (fs. 133, 136, 137 y 138).

Los actores expresaron agravios a fs. 164/167 y a fs. 171/175 hizo lo propio la codemandada Beck.

La protesta esgrimida en el respectivo memorial por los primeros se circunscribió a la crítica del fallo en cuanto había ordenado la mutua restitución de las prestaciones recibidas -de conformidad con el plenario "Dujmovic"- postulando, diversamente, la pérdida de las sumas oportunamente abonadas por los compradores por aplicación de la penalidad contenida en la cláusula cuarta del boleto originario. Se quejaron también por el plazo otorgado en el decisorio para efectuar dicho reintegro prestacional y por el valor cambiario correspondiente al importe a restituir.

De su lado, la señora Beck planteó la nulidad de la sentencia en base a una supuesta invalidez del acto de notificación de la demanda (fs. 171/173 vta.), reprochando a la vez el desplazamiento de la normativa de emergencia económica en favor de los preceptos de derecho común, *"... sin haber considerado las particulares circunstancias que rodearon la firma del boleto de compraventa del inmueble..."* (fs. 173 vta./174), siendo que tal situación de debacle económica *"... ha merecido diversas soluciones, y, sin embargo, ninguna de ellas plasmada en la sentencia de fs. 123/130..."* (fs. 174). Adunó a ello una breve referencia a los vicios invalidantes de los actos jurídicos referidos por los arts. 953, 954 y 1071 del Código Civil (fs. 174 y vta.), explicando

finalmente que su parte no tuvo oportunidad de probar dichos extremos por la señalada deficiencia en la notificación de la demanda (fs. 175).

2) En su oportunidad, la Cámara anticipó -por una cuestión de orden lógico- el abordaje de los agravios de la demandada "*... que sellarán la suerte de los restantes...*" (fs. 194). Tan así fue que luego de analizar la respectiva impugnación concluyó en que "*... de la manera que se decide quedan desplazados los agravios del actor por haberse aplicado el plenario Dujmovic en la sentencia en crisis...*" (fs. 201 vta.).

3) En tales condiciones, resulta claro que la revisión de la resolución contractual decretada en la instancia liminar sólo pudo tener lugar ante una petición motivada y concreta de la accionada en tal sentido, situación que -por cierto- no se ha verificado en el **sub lite**, a poco que se repare en que los términos impugnativos ensayados por la señora Beck ante la alzada no pudieron -en modo alguno- ser interpretados como portadores de una crítica puntual e inequívoca del respectivo capítulo de la decisión.

Diversamente, y sin ser necesario ponderar aquí su eventual falta de idoneidad técnica (conf. arts. 260 y 261, C.P.C.C.), lo cierto es que dicha protesta importó -en rigor- una genérica imputación de no haberse

aplicado la normativa de emergencia económica y una concreta pretensión anulatoria del fallo por defectos en la notificación de la demanda, contingencia que habría impedido a la apelante alegar y probar supuestos vicios invalidantes de la compraventa discutida en autos, valga aquí la reiteración.

Arribados a este punto, cabe recordar que los agravios relativos a la violación del principio de congruencia, por estar vinculados con la interpretación de los escritos presentados en el proceso, deben ser acompañados de la denuncia y condigna demostración de absurdo en la tarea del juzgador (conf. doct. C. 95.723, sent. del 15-IX-2010; C. 102.958, sent. del 1-VI-2011; C. 103.721, sent. del 6-VI-2011), extremos que en la especie han sido debidamente abastecidos por los impugnantes, toda vez que los mismos han denunciado y mostrado el aludido vicio lógico invalidante del fallo, que se patentiza en la irrazonable interpretación del escrito de expresión de agravios de la codemandada Beck que condujo a la Cámara hacia una arbitraria decisión (fs. 213 vta./217).

4) Lo que se lleva dicho resulta suficiente para hacer lugar al recurso bajo estudio y casar el pronunciamiento impugnado, resultando en consecuencia innecesario abordar los restantes argumentos desplegados en la pieza recursiva bajo análisis (conf. art. 289 inc. 1º,

C.P.C.C.).

5) Sentado lo anterior y, ya en la fase compositiva de la **litis** (conf. art. 289 inc. 2º, Cód. cit.), corresponde a esta Corte dar respuesta a las cuestiones de fondo sometidas a juzgamiento. Y en tal sentido, cabe propiciar la favorable estimación de la demanda resolutoria y la restitución recíproca de las prestaciones, de conformidad con lo que se dispusiera en el fallo de primera instancia, mas con el alcance que habré de precisar.

i] Primeramente, debe descartarse el planteo anulatorio esgrimido por la accionada ante la alzada por supuesta invalidez de la notificación de la demanda, toda vez que los vicios de procedimiento anteriores a la sentencia -tal es el caso- no constituyen objeto del recurso de nulidad implícito en la apelación, puesto que éste se circunscribe, exclusivamente, a los errores propios de aquella, como literalmente dispone el art. 253 del Código Procesal Civil y Comercial. Los errores o irregularidades de procedimiento detectables en la tramitación de una causa que pudieran haber precedido a la sentencia definitiva, deben ser atacados mediante la articulación de un incidente de nulidad sustanciado y decidido en la instancia en donde se produjeron y no mediante el mecanismo intentado por la demandada.

ii] De otro lado, la pretendida subsunción del **sub lite** en las prescripciones del bloque normativo de emergencia económica (ley 25.561 y sus decretos reglamentarios 1570/2001 y 214/2002) no puede tener cabida, atendiendo a la fecha de otorgamiento del acto en cuestión (14 de enero de 2002), hito que excluye al negocio objeto de autos del ámbito temporal de aplicación de dicha normativa.

iii] La conjetura en torno a la circunstancia de no haber sido debidamente notificada de la demanda, que habría obstado a la posibilidad de alegar y probar ciertos vicios invalidantes del acto carece de la entidad mínimamente necesaria para erigirse en agravio en el sentido técnico procesal del vocablo (art. 260 y conchs., C.P.C.C.), razón suficiente para descartarla, sin perjuicio de subrayar su novedosa articulación ante la alzada, circunstancia que ahonda más aún la irremediable suerte adversa del embate.

iv] El planteo formulado por los actores (fs. 164/166) en el sentido de no corresponder la restitución del importe percibido a cuenta de precio, como consecuencia de lo pactado en la cláusula cuarta del boleto de compraventa no puede tener andamio.

La devolución de lo recibido constituye el efecto natural de la decretada resolución del contrato

(arg. arts. 1204, 1374, 555, 1052 y 1054 del Código Civil), y si el accionante aspiraba a que la jurisdicción se apartara de tales prescripciones por entender que las partes habían acordado una consecuencia diferente al incumplimiento, debió así peticionarlo expresamente en el líbello de inicio, atento al tenor del programa de prestaciones plasmado en la cláusula que tardíamente invoca en la instancia de apelación, que impide que -en el caso- dicha pretensión sea considerada como implícitamente peticionada. Se encuentra pues vedada su extemporánea articulación ante la alzada, de conformidad con las consideraciones ya vertidas en derredor del principio de congruencia y su eventual vulneración al ingresar sobre capítulos no propuestos en la etapa constitutiva de la **litis**, a las que cabe remitir en mérito de brevedad.

v] A diferencia de lo que se postula (fs. 165 vta./166), tampoco encuentro desproporcionada ni inequitativa la manda judicial contenida en el decisorio de primera instancia en cuanto había otorgado un plazo de diez días a las partes para materializar la devolución recíproca de las respectivas prestaciones, esto es, la posesión del inmueble y el importe recibido a cuenta de precio. Y ello es así en tanto el inc. 7º del art. 163 del Código Procesal Civil y Comercial faculta al juez a establecer un plazo para el cumplimiento de la condena que, en el caso, luce

razonablemente ajustado a las circunstancias del caso. Por lo demás, resulta conveniente que dicho plazo sea breve, pues el litigio acaba con una situación que viene de lejos y las partes deben estar dispuestas y prevenidas para ese evento.

vi] Finalmente, en orden a los cuestionamientos esgrimidos por indeterminación del fallo respecto del signo monetario o tipo cambiario aplicable para hacer efectiva la condena a restituir el precio (fs. 166/167), cabe precisar que la misma deberá materializarse en la moneda de origen de la obligación, esto es, dólares estadounidenses. Y ello ha de ser así en tanto dicha divisa fue expresa e inequívocamente estipulada por los contratantes el día 14 de enero de 2002, escapando en consecuencia dicha negociación al ámbito temporal de aplicación de la referida normativa de emergencia económica, conformada por la ley 25.561 y sus decretos reglamentarios 1570/2001 y 214/2002, según se expusiera **ut supra**.

IV. Por lo expuesto, si mi opinión resulta compartida, habiéndose configurado el absurdo valorativo denunciado (conf. doct. art. 279, C.P.C.C.); corresponde hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley deducido y casar el pronunciamiento impugnado (art. 289 inc. 1º, C.P.C.C.), manteniéndose lo decidido en primera

instancia, dejándose asimismo establecido que el importe de U\$S 27.039 recibido a cuenta de precio por los vendedores, cuya restitución fuera ordenada en la sentencia condenatoria que aquí se decide mantener, deberá hacerse efectivo en dólares estadounidenses (art. 289 inc. 2º, Cód. cit.).

Las costas de todas las instancias se imponen a los accionados vencidos (arts. 68 y 289, C.P.C.C.).

Con el alcance indicado, voto por la **afirmativa.**

Los señores jueces doctores **Kogan, Negri y Soria**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votaron la cuestión planteada también por la **afirmativa.**

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, se revoca el pronunciamiento impugnado y se mantiene lo decidido en primera instancia, dejándose asimismo establecido que el importe de U\$S 27.039 recibido a cuenta de precio por los vendedores, cuya restitución fuera ordenada en la sentencia condenatoria que aquí se

decide mantener, deberá hacerse efectivo en dólares estadounidenses (art. 289 incs. 1º y 2º, C.P.C.C.).

Las costas de todas las instancias se imponen a los accionados vencidos (arts. 68 y 298, C.P.C.C.).

Notifíquese y devuélvase.

HECTOR NEGRI

DANIEL FERNANDO SORIA

JUAN CARLOS HITTERS

HILDA KOGAN

CARLOS E. CAMPS

Secretario