

A C U E R D O

En la ciudad de La Plata, a 7 de mayo de 2014, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores **Hitters, Soria, Kogan, Genoud**, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 111.024, "Barrufaldi, Sonia contra Álvarez, José y otro. Cumplimiento de contrato".

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

La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Martín confirmó la resolución dictada en primera instancia que había rechazado el pedido de suspensión de la ejecución planteado por el codemandado José Orlando Álvarez, en virtud de lo previsto en el art. 3 de la ley 13.302 (v. fs. 623/624 y 649/652).

Se interpuso, por el mencionado codemandado -representado por el Defensor Oficial doctor Diego N. Dagorret-, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 654/678).

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:

1. Los hechos que dan motivo a este proceso son los que se exponen a continuación:

a. El 7 de mayo de 1999, la señora Nilda Muñoz -mediante apoderada, señora Sonia Barrufaldi- vendió al señor José Orlando Álvarez -por boleto- el inmueble sito en Av. Maipú 4404, Villa Ballester, fijándose el precio en la suma de u\$s 48.600, disponiendo que el pago se haría efectivo de la siguiente manera: u\$s 4.000 a la firma del boleto, u\$s 10.000 a los 30 días en el acto de escrituración y entrega de la posesión y el saldo en 86 cuotas mensuales -las dos primeras de u\$s 500 cada una y las siguientes de u\$s 400, venciendo la primera el 10 de julio de 1999-. En dicha operación intermedió la Inmobiliaria Walczuk (v. fs. 50/50 vta.).

b. El 3 de junio de 1999 falleció la señora Muñoz, no obstante lo cual, su apoderada -hija y única heredera- Sonia Barrufaldi dio cumplimiento a lo pactado. Así el 12 de julio de 1999 entre las mismas partes se suscribió el acta de entrega de la posesión, oportunidad en

el que el comprador abonó u\$s 10.000. Allí se especificó que restaban 86 cuotas -las dos primeras de u\$s 500 cada una y las siguientes de u\$s 400- venciendo la primera el 10 de agosto de 1999 (v. fs. 53).

c. El 20 de junio de 1999 mediante carta documento que luce a fs. 71, el comprador informó a la vendedora que cedió el 50% de los derechos y obligaciones emergentes del boleto al señor Juan Domingo Walczuk.

d. Luego de un profuso intercambio epistolar en el cual los cocontratantes se imputaron incumplimientos mutuos -una por mora en el pago de las cuotas, tasas e impuestos que gravaban la propiedad y otros por retraso en la escrituración- el 2 de septiembre de 2003 la señora Barrufaldi promovió la presente acción por cumplimiento de contrato, planteó la inconstitucionalidad de las normas dictadas durante la emergencia -decreto 214/2002- y subsidiariamente solicitó la aplicación del principio de esfuerzo compartido (v. fs. 91/101 vta.). A fs. 107/110 amplió la demanda, aclarando que el monto reclamado ascendía a la suma de \$ 25.000 con más el índice correctivo a aplicar (C.E.R. o C.V.S.) e intereses.

e. A fs. 116/120, los codemandados Walczuk y Álvarez -de manera conjunta y con el patrocinio letrado del doctor Ricardo Enrique Roth- evacuaron el traslado que les fue corrido, solicitando el rechazo del planteo de

inconstitucionalidad introducido en la causa. A fs. 121/123 vta. el magistrado de grado resolvió desestimar la pretensión constitucional articulada.

f. Sustanciada la causa como juicio sumario, el señor Juan Domingo Walczuk contestó la demanda instaurada a fs. 162/171 y opuso excepción de incumplimiento. A fs. 182 se dio por decaído el derecho dejado de usar por el codemandado José Orlando Álvarez - aquí recurrente- por no contestar la demanda en el plazo legal.

g. Finalmente, con fecha 30 de septiembre de 2005 el magistrado de primera instancia resolvió rechazar la demanda así como la excepción de incumplimiento esgrimida por el codemandado Walczuk e impuso las costas por el orden causado (v. fs. 294/300).

h. Apelado aquel pronunciamiento por ambas partes, la Cámara lo revocó en el tramo por el que rechazó la pretensión actoral y -en lo aquí atingente- hizo lugar a la demanda por cumplimiento de contrato promovida por la señora Sonia Barrufaldi y condenó a los señores Juan Domingo Walczuk y José Orlando Álvarez a abonar a la actora las cuotas vencidas debidamente actualizadas con el C.E.R y con más un interés del 6% anual aplicable sobre cada cuota desde la fecha de vencimiento, constituyéndose hipoteca respecto de las que pudieran estar no vencidas al momento

de escriturar según lo pactado en el boleto (v. fs. 343/350).

i. El 26 de marzo de 2007 se ordenó llevar adelante la ejecución contra los incoados (v. fs. 413).

j. Luego de practicada la liquidación (v. fs. 473/475), a fs. 478 y vta. se presentó el codemandado Walczuk solicitando la aplicación de la ley provincial 13.302 y consecuentemente, la suspensión de la subasta. En dicha oportunidad puso de relieve que la constatación del inmueble había revelado que allí habitan permanentemente dos familias, que aún cuando en la causa se hubiera ordenado rematar los derechos y acciones provenientes de un boleto de compraventa, sus efectos -consideró- se equiparaban a los del remate del bien.

k. Evacuado por la actora el traslado corrido (v. fs. 480/483 vta.), el 29 de febrero de 2008 el juez de grado desestimó el planteo introducido manifestando -con remisión a la opinión sentada por la Cámara departamental- que la ley 13.302 imponía una interpretación restrictiva y que su aplicación se encontraba restringida a las ejecuciones hipotecarias.

l. Apelado el decisorio por el codemandado Walczuk, la alzada lo confirmó a fs. 503/504. Notificados ambos accionados en su domicilio constituido (v. fs. 506), el resolutorio alcanzó firmeza, prosiguiéndose la ejecución

según su estado.

m. El 26 de junio de 2009, se presentó en los actuados José Orlando Álvarez, con el patrocinio letrado del Defensor Oficial, doctor Diego Néstor Dagorret, solicitando la suspensión de la ejecución en los términos del art. 3 de la ley 13.302 y sus modificatorias. Afirmó que el mencionado artículo estableció una extensión (de un año) del plazo de suspensión de las ejecuciones de vivienda única respecto de los deudores que se encontraban desocupados a la fecha de sanción de la citada normativa, sea cual fuere el origen de la obligación (v. fs. 615/619).

n. A fs. 623/624 el magistrado de primera instancia rechazó aquel pedido en cuanto consideró que en los presentes -por tratarse de un juicio sumario por cumplimiento de contrato- no resultaba de aplicación el régimen suspensivo de excepción previsto por la ley 13.302.

2. Apelado el decisorio por el codemandado Álvarez, la Cámara lo confirmó, manifestando -en lo sustancial- que el planteo intentado apareció descontextualizado respecto de las particulares circunstancias del caso -las que reseñó detalladamente- circunstancia que, concluyó, tornaba inadmisibles las pretensiones (fs. 625; 629/634; 640/642; 649/652).

Advirtió en dicho punto que "... la ley 13.302 requiere que la situación de desocupado se alegue y

demuestre a la fecha de sanción del mencionado plexo legal (febrero 2005) y, todas las actuaciones llevadas a cabo en la causa desde ese entonces hasta su presentación con el señor Defensor Oficial (ver fs. 615/619), le fueron comunicadas al recurrente en el domicilio legal que constituyera en su momento habiendo consentido su parte, todo lo actuado, por lo cual han sido alcanzadas por el principio de la preclusión procesal (arg. art. 155 y cdtes. del ritual) resultando extemporáneo el planteo ahora traído" (v. fs. 651).

3. Contra aquél pronunciamiento se alza el señor José Orlando Álvarez, mediante recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley en el que denuncia arbitrariedad, absurda valoración de las constancias de la causa, errónea aplicación de la ley y de doctrina legal y la violación de los principios de supremacía de las leyes nacionales y del debido proceso legal así como de los derechos constitucionalmente reconocidos de defensa en juicio y propiedad (arts. 16, 17 y 18, Const. nac., v. fs. 654/678).

a. Denuncia el recurrente la errónea aplicación del instituto de la preclusión procesal, advirtiéndole que ello no es factible respecto de la normativa de emergencia aludida en tanto ésta posee carácter de orden público y en el caso concreto debió aplicarse, por no existir en la norma aludida ningún plazo

para ejercer la facultad de solicitar la suspensión del trámite de la causa.

b. Asimismo aduce que la exigencia impuesta por el **a quo** de alegar y demostrar la calidad de desocupado al momento de la sanción de la ley 13.302 no surge del texto del plexo normativo, ni se explica, puesto que existieron sucesivas ampliaciones legales que autorizan a solicitar la suspensión del trámite aún en la actualidad.

c. Seguidamente manifiesta que la Cámara incurrió en error al asimilar la pretensión esgrimida por el señor Álvarez en los términos del art. 3 de la ley 13.302 al planteo introducido por el codemandado Walczuk, quien oportunamente sustentó su petición en lo dispuesto en el art. 1 de la ley 13.302.

d. En dicho punto sostiene que la exégesis efectuada por la alzada fue violatoria de las reglas básicas de interpretación de las normas y de la doctrina que en torno de la interpretación literal estableció esta Suprema Corte y que, además, devino absurda en la medida en que atribuyó al silencio del recurrente frente a actos regulares del proceso, el carácter de renuncia a la posibilidad de solicitar la suspensión de la ejecución en los términos autorizados por la ley 13.302.

e. Finalmente y de manera genérica, esgrime el impugnante arbitrariedad en la sentencia cuestionada.

4. El recurso no prospera.

a. Para abastecer adecuadamente la problemática que se suscita en el presente, encuentro imprescindible precisar los alcances de los dispositivos legales en danza.

i. El art. 1 de la ley 13.302 en su redacción original dispuso: "Suspéndase en todo el ámbito de la provincia de Buenos Aires, por el término de ciento ochenta (180) días hábiles, a partir de la sanción de la presente ley, las ejecuciones hipotecarias de inmuebles que tengan por objeto la vivienda única y familiar del deudor, siempre y cuando el monto de su valuación fiscal actual no supere la suma de noventa mil (90.000) pesos".

El aludido plazo de suspensión fue sucesivamente prorrogado a través de las leyes 13.390, 13.590, 13.738, 13.902, 14.077, 14.236, 14.360 y 14.529.

La recién citada ley 13.590, además de disponer la aludida prórroga, amplió el plazo, disponiéndose a partir de entonces que la suspensión lo sería por el término de "trescientos sesenta (360) días hábiles".

La misma norma introdujo otra modificación al texto del art. 1 de la ley 13.302 antes transcrito, quedando comprendido en su régimen a partir de entonces no ya *"las ejecuciones hipotecarias de inmuebles"* como rezaba

el texto original, sino *"las ejecuciones hipotecarias sobre mutuos"*, cuyo objeto sea "la vivienda única familiar del deudor", extendiéndose, además, el monto que allí se consignaba a la suma de doscientos mil (200.000) pesos.

De su lado, el art. 2 de la ley 14.077 ya mencionada, incluyó entre los bienes objeto de tutela a la "unidad productiva"; precisó que el monto de la valuación fiscal debía estar referido al de *"la celebración del mutuo"*, y eliminó la referencia a días "hábiles" que hasta entonces traía el mentado art. primero.

Finalmente, la ley 14.360 introdujo una última modificación al texto del art. 1 de la ley 13.302 reemplazando la alusión al "ámbito de la Provincia" por la de "territorio de la Provincia".

ii. El art. 2 del citado régimen, que en este tramo no ha sufrido alteraciones estableció: "Exceptúase de lo dispuesto en el art. 1° de la presente Ley, los créditos de naturaleza alimentaria, los derivados de la responsabilidad por comisión de delitos penales y los créditos laborales".

iii. Por su parte, el art. 3 de la ley (norma cuya aplicación reclama el recurrente), y que tampoco fue objeto de modificación dispuso: "El plazo a que se refiere el art. 1° se extenderá en un (1) año en aquellas ejecuciones que tengan por objeto a la vivienda

única, sea cual fuera el origen de la obligación, para aquellos deudores que se encontraran en situación de desocupados a la fecha de la sanción de la presente Ley".

iv. El art. 4 cierra el cuadro regulatorio (los restantes son de forma), mediante la creación de un "Registro de Deudores con Ejecuciones Judiciales" de cuyo texto -objeto de plurales modificaciones- sólo interesa retener a los fines del presente, que establece la inscripción obligatoria de los deudores, mediante declaración jurada.

b. Bien se advierte, de la reseña de antecedentes del caso, y de la lectura de los dispositivos legales en juego, que para la correcta solución del **sub lite** se impone desentrañar correctamente el ámbito de aplicación del régimen de suspensión instaurado por ley 13.302, sus modificatorias y complementarias; pues en la tesis del recurrente, el art. 3 dibuja un ámbito de aplicación material más amplio e independiente del perfilado en el art. 1 (circunscripto este, como se aprecia, a ciertas "ejecuciones hipotecarias"), que sustraería su petición de los efectos preclusivos que proyectan las decisiones de fs. 484 y vta. y 503/504, frente al silencio del interesado -que habría sido debidamente notificado de lo allí resuelto, conforme se afirma en la sentencia en crisis-, pues esas decisiones

descartaron la aplicación al caso del régimen aquí analizado, puntualizando que no se dan los recaudos del art. 1.

Según la pretensión recursiva impetrada, entonces, la hipótesis invocada por el demandado -deudor en situación de desocupado- produciría la suspensión de "todas las ejecuciones" (no sólo las hipotecarias definidas en el art. 1) que recaigan sobre la "vivienda única y familiar y/o unidad productiva". Ello así, en tanto la norma dispondría la suspensión de las ejecuciones con carácter general, "sea cual fuera el origen de la obligación".

Dilucidar ello resulta del todo relevante en tanto el presente proceso -como ya se reseñó- no constituye una "ejecución hipotecaria", sino el trámite de ejecución de una sentencia dictada en un proceso de cumplimiento de contrato (escrituración y cobro del saldo de precio impago).

c. Anticipo que, en mi parecer, el entendimiento que postula el recurrente no es el correcto.

i. Veamos; el art. 1, al perfilar -a través de sus diversas redacciones-, lo medular del ámbito de aplicación de la norma, circunscribe ésta -en lo que interesa- a ciertas "ejecuciones hipotecarias". Inicialmente, como vimos, a todas las que recayeran sobre determinados inmuebles (vivienda única, y luego también

"unidad productiva", en ambos casos con hasta una determinada valuación fiscal), ciñéndose en la última versión (texto conforme art. 2 de la ley 13.590) a aquellas que, teniendo por objeto tales bienes, se deriven de deudas originadas en contratos de "mutuo".

Con otro giro: se trata de la suspensión del trámite de ciertos "procesos de ejecución" para utilizar la terminología de nuestro ritual al intitular el Libro III; más concretamente, de algunas de las "ejecuciones especiales" allí comprendidas, como las califica el Título III del aludido Libro: las reguladas en la Sección 2 bajo el rótulo "ejecución hipotecaria" (arts. 595 a 597 y sus remisiones).

ii. Hemos visto ya que no todas las ejecuciones hipotecarias quedan suspendidas por el art. 1 de esta ley, sino sólo aquellas que recayendo sobre determinado objeto (vivienda única y/o unidad productiva del deudor), no superen cierto monto (que refiere al inmueble, y no al crédito), siempre y cuando el crédito tenga su origen en un contrato de mutuo, según la última versión de la norma.

Ahora bien, dicha suspensión no rige frente a determinados créditos enunciados en el art. 2. Trátase esta de una excepción que refiere al ámbito de aplicación material de la norma. Se excluyen de la suspensión las

ejecuciones hipotecarias comprendidas en el art. 1, de algún modo vinculadas a *"créditos de naturaleza alimentaria, los derivados de la responsabilidad por comisión de delitos penales y los créditos laborales"*.

iii. En esa lógica se inserta el debatido alcance del artículo tercero.

Este dispositivo instaaura una modificación al plazo de suspensión (que se extiende en un año más en relación a la regla del art. 1) atendiendo a la condición personal de ciertos deudores de encontrarse "en situación de desocupados a la fecha de la sanción de la presente ley".

Verificado tal extremo en la persona del deudor, las "ejecuciones hipotecarias" a las que refiere el art. 1 serán suspendidas por el plazo ampliado que instaaura el artículo tercero (se extenderá "en un año" aquél de 360 días), "sea cual fuere el origen de la obligación", es decir, sin que resulte aplicable la valla que enuncia el art. 2, que como ya dijimos, refiere a la naturaleza de ciertos créditos.

De tal suerte, la interpretación de este dispositivo sólo adquiere su verdadero sentido si se vincula la noción de "origen de la obligación" que trae con el catálogo de créditos que excluye el ya citado art. 2 (cualquiera sea la operatividad de este último, sobre todo

a partir de la redacción que la ley 13.590 impuso al art. 1 de la ley).

No puedo dejar de señalar, para apuntalar las precedentes conclusiones, que tal inteligencia -esto es, que la norma sólo abarca la suspensión de las ejecuciones hipotecarias- se refuerza a partir de la lectura del art. 4 de la ley, en correlación con el texto de los decretos 643/2005 y 1133/2012.

Así, el citado art. 4 crea el Registro de Deudores con Ejecuciones Judiciales que tengan por objeto la vivienda única familiar y/o unidad productiva, donde obligatoriamente habrán de inscribirse los deudores comprendidos en el régimen de la ley (todos ellos, pues la ley no distingue).

El decreto 643/2005, en su art. 3 estableció que en tal registro "se recepcionarán exclusivamente inscripciones respecto de los titulares de dominio de inmuebles hipotecados", mientras que de manera concordante el decreto 1133/2012 también dispuso en su art. 3, "recepcionar en el Registro de Deudores con Ejecuciones Judiciales exclusivamente solicitudes de inscripción de los deudores de inmuebles hipotecados".

Vale decir, que la ley manda a inscribir a todos los deudores, y la reglamentación -en línea con la interpretación que se propugna- sólo alude a los hipotecarios.

d. Lo dicho, en consecuencia, importa tanto como sostener que la circunstancia de encontrarse "en situación de desocupados", neutraliza la excepción del art. 2, y además, extiende el plazo de suspensión del art. 1, mas no altera el ámbito de aplicación material de la norma, definido en el artículo primero.

Y ello conduce al rechazo de la pretensión recursiva, en tanto el quejoso atribuye al mentado art. 3 un alcance que no tiene, al pretender que dicho dispositivo consagra un régimen de suspensión de todo tipo de ejecución, y no sólo limitado a las "ejecuciones hipotecarias" definidas en el art. 1, desvinculándolo de lo allí normado, cuando en rigor el dispositivo cuya aplicación pretende no puede ser interpretado de manera aislada, pues ha de ser integrado con el ámbito de aplicación definido en esta última norma.

Es que el texto del art. 3 sólo alude al "plazo" del art. 1, sin producir incidencia alguna en la precisión acerca del "tipo de proceso" que queda comprendido en el ámbito de la suspensión, pues aun forzando al extremo la lectura del tramo que alude a "el origen de la obligación" no se aprecia de qué manera dicho pasaje podría repercutir en la determinación del tipo de proceso comprendido por la norma (reitero, las "ejecuciones hipotecarias" reguladas en la Sección 2, Título III del

Libro III del C.P.C.C.).

No ha de perderse de vista que la presente controversia se enmarca en un proceso de cumplimiento de contrato (escrituración y cobro de saldo de precio) que en etapa de ejecución de sentencia (arts. 497 y sigtes. del C.P.C.C., Título 1 del Libro III del ritual) ha arribado a la instancia de subasta de los derechos derivados del boleto de compraventa inmobiliaria celebrado sobre el bien.

A mayor abundamiento, no puedo dejar de señalar que no sólo es evidente la ajenidad del trámite al específico proceso al que refiere la norma, sino que tampoco el deudor ha podido invocar a su favor la titularidad del bien sobre el que se asienta la vivienda cuya protección reclama, pues la transferencia del dominio del mismo no se ha perfeccionado aún a favor del adquirente merced al incumplimiento de las prestaciones a su cargo, y sin perjuicio de asistirle al enajenante -todavía- la residual potestad de resolver el vínculo (art. 1204 del Cód. Civ.).

Por último, aunque más no sea a título de pauta complementaria de hermenéutica, advierto que la situación que se suscita en autos (reitero: acción judicial tendiente a obtener compulsivamente el cumplimiento del saldo del precio de la compraventa inmobiliaria) se encuentra expresamente excluida del ámbito de aplicación de

la ley 14.132, que recientemente instituyó un régimen de protección de la vivienda única y de ocupación permanente, al establecer que "la garantía de inembargable e inejecutable no será oponible respecto de deudas originadas en: ... el precio de compra-venta, construcción y/o mejoras de la vivienda" (art. 5 inc. b).

e. En consecuencia, la hipótesis que invoca el recurrente es ajena al régimen establecido en la ley 13.302, cuya aplicación reclama, lo que sella la suerte del embate (art. 289 del C.P.C.C.).

5. En consecuencia, corresponde rechazar el recurso extraordinario en tratamiento, con costas (arts. 68 y 289 del C.P.C.C.).

Voto por la **negativa**.

Los señores jueces doctores **Soria, Kogan y Genoud**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Hitters, votaron también por la **negativa**.

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 rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto; con costas al recurrente (arts. 68 y 289, C.P.C.C.).

Notifíquese y devuélvase.

DANIEL FERNANDO SORIA

JUAN CARLOS HITTERS

LUIS ESTEBAN GENOUD

HILDA KOGAN

CARLOS E. CAMPS

Secretario