

Expediente: **12896/97**

Carátula: **FERULLO GUSTAVO ADOLFO C/ MAXUD ALFREDO DAVID Y OTROS S/ X\* COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA II**

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **23/02/2024 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

90000000000 - *RODRIGUEZ DE JORRAT, FLORA-CONYUGE*

90000000000 - *JORRAT, ALBERTO-DEMANDADO*

90000000000 - *JORRAT JULIO CESAR, -HEREDERO DEL DEMANDADO*

90000000000 - *MAXUD, ALFREDO DAVID-DEMANDADO*

27201791788 - *JORRAT, FELIPE DANIEL-HEREDERO DEL DEMANDADO*

27201791788 - *JORRAT, CESAR OSVALDO-HEREDERO DEL DEMANDADO*

20321440496 - *JORRAT, FLORA LILIA-DEMANDADA*

27204331729 - *MOLINA, JOSE LUIS-TERCERO*

27204331729 - *MOLINA, CARLOS JAVIER-TERCERO*

20226645935 - *GIMENEZ, EDUARDO ANDRES-CESIONARIO*

30715572318220 - *FISCALIA CC Y TRABAJO I, -INTERVENCION COMPLEMENTARIA*

20226645935 - *FERULLO DE VIDAL, MARIA GABRIELA-ACTOR*

20226645935 - *FERULLO, GUSTAVO ADOLFO-ACTOR*

20226645935 - *FERULLO DE BRITO, MARIA DEL MILAGRO-ACTOR*

---

**JUICIO: FERULLO GUSTAVO ADOLFO c/ MAXUD ALFREDO DAVID Y OTROS s/ X\* COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES EXPTE. N° 12896/97**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala II

ACTUACIONES N°: 12896/97



H104127652843

**JUICIO: FERULLO GUSTAVO ADOLFO c/ MAXUD ALFREDO DAVID Y OTROS s/ X\* COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 12896/97.**

**San Miguel de Tucumán, 22 de febrero de 2024.**

**Sentencia N° 26**

### **Y VISTOS:**

Los recursos de apelación interpuestos el 18/09/2023 por Felipe Daniel Jorrat y el 26/09/2023 por Eduardo Andrés Giménez contra la sentencia del 08/09/2023, que hace lugar a los incidentes de impugnación de planilla deducidos por Felipe Daniel Jorrat y Flora Lilia Jorrat, desaprueba la liquidación presentada por la parte actora y tercero coadyuvante Eduardo Andrés Giménez y determina de oficio la deuda por capital, intereses y gastos, y;

### **CONSIDERANDO:**

**I. 1. Recurso de apelación de Felipe Daniel Jorrat.**

Aclara que mediante presentación de fecha 27/02/2023 impugnó la planilla de capital, intereses y gastos presentada por la parte actora y el letrado Eduardo Andrés Giménez el 08/02/2023, y solicitó se procediera a recalcular la misma en base a la planilla presentada con fecha 27/02/2023.

Acota que la ley 25.561 es de orden público y que en su art. 11 impuso la pesificación de todas las contrataciones particulares en dólares, de tal manera que si se debía un dólar se pasaba a deber un peso.

Advierte que en la planilla impugnada se mantuvo la deuda en dólares ignorando el deber legal de transformarla a pesos al 06/01/2002, agrega que tal actualización no tuvo en cuenta el interés fijado en sentencia del 20/03/2000 de un 24% anual e indica que al 06/01/2002 se adeudaba el monto de \$61.560 por capital e intereses.

Afirma que entre la pesificación de fecha 06/01/2002 y la sentencia 1422 de la Excm. Corte Suprema de Justicia de la Provincia en la causa "Juárez, Héctor Ángel vs. Banco del Tucumán S.A. s/ Indemnizaciones" de fecha 23/12/2015, se debería calcular el interés conforme la tasa pasiva y no como lo hizo la parte actora.

Calcula intereses desde el 06/01/2002 al 23/12/2015 con la tasa pasiva y arriba a un total de \$286.902,79, y desde el 23/12/2015 al 30/01/2023 aplica la tasa activa por lo que resulta la suma de \$1.139.145,45, y no la de u\$s394.390,03.

Agrega que no se encuentran correctamente calculados intereses a los gastos, por cuanto la parte accionante no aplicó entre la fecha en que se devengaron y el 23/12/2015 la tasa pasiva, realiza un detalle de los mismos y sostiene que con intereses ascienden a \$9.250.

Alega que es correcto el argumento de la sentencia apelada en cuanto a que debe tenerse presente que la ley 25.561, prevé la conversión a pesos de las deudas contraídas en moneda extranjera existentes al 06/01/2002.

Alude que también es acertado el argumento en cuanto a que el art. 11 de la ley citada establece que las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 06/01/2002, 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 convertirían a razón de un dólar estadounidense un peso o su equivalente en otra moneda extranjera.

Analiza que dicha normativa resulta aplicable a la especie, no obstante que la ley 27.345 haya prorrogado la emergencia social declarada por la ley 25.561 sólo hasta el 31/12/2019, ello al considerar que en autos se ejecuta una deuda en dólares estadounidenses cuya existencia es anterior al 06/01/2002; como así también lo normado por el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, pues el crédito que se ejecuta en la causa cae bajo las previsiones de la ley de emergencia, la cual es de orden público y de aplicación imperativa para los jueces aún de oficio en los juicios sometidos a su conocimiento, conforme art. 19 de la ley 25.561.

Añade que comparte el argumento de la *a quo* que manifiesta que no obsta a tal conclusión lo normado por el mencionado art. 11 *in fine* de la ley 25.561, que reza que la presente norma no modifica las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales, por cuanto la cuestión que se examina en la resolución que impugna en relación a la convertibilidad del dólar no fue objeto de pacto por las partes ni fue resuelto en forma previa.

Apunta que la sentencia que apela excluye la aplicación al caso de lo previsto por el art. 3 que exige se trate de vivienda única y de ocupación permanente, circunstancias estas dos últimas que no resultarían del contrato ni de las constancias de autos, pues la circunstancia de que el contrato sea

de vivienda de por sí hace presunta que se trata de única y de ocupación permanente, aun cuando no se declare.

Arguye que las viviendas son únicas porque se habitan y se ocupan en forma permanente por los habitantes, salvo que se probare una circunstancia excepcional de alquiler de la vivienda para subarrendar, lo que el contrato prohíbe en lo que refiere a sublocación.

Asegura que al no existir cláusula sublocativa -es más, al estar prohibida la misma- surgiría plenamente claro que la vivienda sería única y de ocupación permanente, por lo que la cláusula de la pesificación resultaría de plena aplicación al caso.

Asevera que de lo manifestado se colegiría la errónea conclusión de la sentencia por la que se llega a imponer la aplicación del reajuste establecido de manera general (CER), y no el excepcional previsto para situaciones de una mayor vulnerabilidad como es el caso de la vivienda única y de ocupación permanente, para la cual se habría alquilado el inmueble que origina la contratación locativa entre Ferullo y Maxud.

Avisa donde estibaría el desacierto argumentativo del fallo recurrido, pues se basa en la semántica que un contrato del año 1993, de casi 10 años antes de la norma de pesificación, por lo que usando la lógica podríamos comprender que dicho requisito se configura en el caso, ya que el contrato dice vivienda y las viviendas son para ocuparse y de hecho el locador la habría ocupado efectivamente.

Concluye que excepcionalmente el inmueble alquilado con la finalidad de vivienda puede no ser permanente, cual sería el caso de la sub-locación, pero como en el contrato sobre el que versa el caso se prohibió sub-alquilar, sería claro que es para vivienda única y de ocupación permanente, por lo que no debería aplicarse el CER para la pesificación, sino solamente realizarla sobre la paridad cambiaría  $1 = 1$ .

Considera que el hecho puesto en crisis es de importancia basal, porque la sentencia impuso la pesificación más CER, cuando habría correspondido la pesificación  $1 = 1$  sin CER, como se solicitó en la planilla presentada el 27/02/2023.

Cuenta que no correspondería aplicar al caso lo prescripto por el art. 11 de la ley 25.561, y arts. 4, 8 y concordantes del decreto reglamentario 762/2002, y en consecuencia no cabría que dicha obligación sea actualizada aplicando el Coeficiente de Estabilización de Referencia.

Rechaza el fundamento de la sentencia en el sentido que desde la fecha de la mora de cada uno de los períodos que se ejecutan y hasta el 02/02/2002 deban calcularse al capital los intereses morigerados por sentencia de trance y remate del 24% anual, y que luego a partir del 03/02/2002 al capital ajustado con CER corresponda que se calculen los intereses que determina el art. 4 del decreto 214/2002 hasta el efectivo pago, en el caso, del 5% anual (según comunicación A3507 del BCRA) ya que no correspondería la aplicación del cálculo del CER.

Declara que la planilla oficial realizada en la sentencia no resultaría ajustada a derecho, pues no se encontraría calculada conforme a las previsiones normativas de la ley de pesificación y a los argumentos dados por su parte en la planilla y escritos presentados con fecha 27/02/2023. Ofrece prueba pericial contable.

Define que la *a quo* ha dictado con criterio que no hace justicia una imposición de costas por el orden causado, que no refleja las resultas del fallo.

Demuestra que el actor reclamaba más de \$300.000.000 y la planilla oficial sólo le reconoce \$20.653.073,28, de lo que deduce que la actora perdió en su reclamo casi \$280.000.000, por lo que

las costas debieron imponérseles en un 90% a cargo de la actora por la cantidad en que perdió, pero el fallo trata a ambas partes en igualdad, igualdad que no existiría, ni en el caso de la sentencia como fue dictada y menos en el caso de prosperar el recurso de apelación.

Denota que la sentencia debía decidir si prosperaba o no la planilla de la parte actora, lo que en el punto I de la resolutive se rechaza, y que en base al principio de la derrota debieron imponerse las costas en un 100%, recurriéndose al fallido argumento de que la planilla de la impugnación no prospera tampoco, para imponer las costas por el orden causado.

Denuncia que de este modo se habría cometido una injusticia, porque la actora tiene una diferencia mayor a \$280.000.000 entre su reclamo y lo que prospera, en tanto que la impugnación de planilla está mucho más cerca del resultado al que se arribó, por lo que habría correspondido una condena en costas conforme con los porcentajes, de acuerdo a la doctrina y jurisprudencia y a las normas sobre graduación de costas previstas por el art. 63 del C.P.C.C, que establece que si ambas partes son vencidas las costas serán en proporción al éxito obtenido, lo cual no sucedió en autos.

**I. 2.** El 05/10/2023 la parte actora y tercero coadyuvante en autos contestan el memorial de agravios, cuyo rechazo solicitan por los motivos que allí exponen y a los que nos remitimos en homenaje a la brevedad.

**II. 1.** Recurso de apelación de la parte actora y tercero coadyuvante.

El 26/09/2023 expresan agravios contra la sentencia de fecha 08/09/2023.

Describen que la lógica de la decisión que apelan afecta garantías constitucionales, principalmente el derecho de propiedad, y la indemnidad del crédito reconocido en la causa, el que se encuentra firme y consentido por sentencia dictada por autoridad competente, y que lo discutido y resuelto por la sentencia que ataca es la ley aplicable al capital y sus respectivos intereses.

Entienden que el problema que presenta la sentencia es resolver por fuera de lo previsto por los arts. 34 y 264 del C.P.C.C.

Enuncian que conforme surge del presente legajo en cuanto a su origen, mediante sentencia de fecha 20/03/2000 se les impuso a los demandados el pago por la suma de u\$s31.500 más intereses, gastos y costas, y un interés mensual del 2% desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

Especifican que de conformidad a lo resuelto en sentencia de fecha 31/08/2004, se declararon comprendidos los importes correspondientes a la ampliación de demanda de fojas 297; es decir, la sentencia de fecha 20/03/2000, que asciende a la suma de u\$s25.500, en los efectos de la sentencia de trance y remate del 20/03/2000, con las disposiciones en la misma contenidas y como acumulados a los importes de los cuales prospera la ejecución.

Establecen que en fecha 06/01/2002 se sancionó la ley 25.561 y el decreto 214/2002, norma que no modificó las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales.

Exhiben que mediante ley 27.345, de fecha 23/12/2016, se dejó sin efecto la ley de emergencia pública económica y su prórroga mediante ley 27.200, por lo que bajo aquella premisa evidente no comprende verdaderamente el debate y análisis realizado a propósito de la vigencia de las leyes 25.561, 27.345 y demás normas, y no lo entiende porque las circunstancias económicas que dieron lugar al dictado de las mismas no existían al momento del dictado de la sentencia (año 2000), resultando curioso porque tampoco existen a la época del dictado del fallo apelado toda vez que la emergencia no fue prorrogada, por lo que debería aplicarse el sistema vigente al momento del dictado de la sentencia en el 2000 con los intereses allí especificados y en la moneda ordenada por

ese pronunciamiento.

Explican que la sentencia apelada omitió aplicar en forma literal la última parte del art. 11 de la ley 25.561, en cuanto establece que dicha norma no modifica las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales, por lo que omite explicar de manera clara y acabada la razón por la que se apartó de lo dispuesto por la norma.

Exponen que el hecho de que las normas sean de orden público no puede significar desconocer el valor de una sentencia, ya que la sentencia del año 2000 -correctamente relacionada de manera armónica con la misma norma de orden público invocada, la que sostiene que no modifica las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales-, no pudo dar lugar a la manera en la que se resolvió sin generar gravamen irreparable y gravedad institucional.

Expresan que se debe establecer si los considerandos invocados por la *a quo* son acordes o no a derecho cuando la última parte del art. 11 de la ley 25.561, establece que la misma no se aplicará ni modificará las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales, no obstante lo cual se resolvió sin explicar el motivo por el cual se aplicó la ley 25.561, no obstante que la ley 27.345 prorrogó la emergencia económica sólo hasta el 31/12/2019.

Exteriorizan que yerra la sentenciante al tratar de resolver y/o aplicar fundando y motivando su sentencia en una ley que, en primer lugar, no afecta las sentencias judiciales, ya que surge del mismo texto legal, en la última parte del art. 11, que establece la que norma no afecta ni modifica situaciones resueltas mediante acuerdos y/o sentencias judiciales.

Formulan que la ley que aplica no conmueve, altera o modifica las sentencias judiciales.

Fundamentan que el simple cotejo del legajo evidencia claramente que la sentencia del 20/03/2000 se encuentra firme y es anterior a la implementación de la ley de emergencia pública económica, por lo que la sentencia apelada violenta lo establecido por la misma norma de orden público que se menciona para fundarla.

Indican que mediante sentencia del 31/08/2004 se resolvió declarar comprendidos los períodos correspondientes a la ampliación de demanda por la suma de u\$s25.500, en los efectos de la sentencia de trance y remate de la resolución de fecha 20/03/2000 con las mismas disposiciones contenidas en aquella; es decir, como parte integrante de la misma, por lo que sería una ampliación en cuanto a los términos del capital e intereses que fueron establecidos en la sentencia de fecha 20/03/2000 al 2% mensual y 24% anual.

Infieren que en este punto habría vuelto a resolver de manera incorrecta la *a quo*, en el entendimiento de que aplicó una ley que se encontraba derogada al momento de establecer la planilla; es decir, aplicó y motivó su resolución, y en consecuencia la planilla, fundándose en una ley en desuso.

Informan que la ley 25.561 no era aplicable a los presentes autos por tratarse el caso de una sentencia anterior a la vigencia de la misma, pasa a determinar cómo se tendría que haber realizado el pago del capital, y que se debería haber aplicado el art. 765 del Código Civil y Comercial de la Nación, el que transcribe.

Invocan que conforme surge de las nuevas directivas establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación, la deuda reconocida por las sentencias de fecha 20/03/2000 y 31/08/2004 debe entenderse en dólares pero en su equivalente a pesos como lo prevé el art. 765 citado.

Manifiestan que sostener lo contrario o la aplicación de la ley 25.561, implicaría para los ejecutados la obtención de una ventaja patrimonial injustificada en desmedro del derecho de propiedad del acreedor, ya que así lo entendió y sostuvo la Sala la de la Cámara Civil en Documentos y Locaciones.

Mencionan que el hecho de que la deuda haya sido contraída, pactada o surgida con anterioridad al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, no enerva la solución propuesta, pues se dijo que demandado el cumplimiento pactado en dólares estadounidenses celebrado con anterioridad a la entrada en vigencia de aquel ordenamiento, le asiste al demandado la facultad de desobligarse en moneda de curso legal por aplicación inmediata del artículo 765 citado, lo que surge de lo dictaminado por la representante del Ministerio Público de primera instancia el 23/05/2023.

Narran que al quedar claro y establecido que la deuda conforme surge de la sentencia y su ampliación no se encontraría alcanzada por los parámetros del artículo 11, última parte, de la ley 25.561, y que conforme dictamen fiscal la deuda debería pagarse en pesos argentinos por su equivalente a valor en dólares de conformidad al art. 765 del CCCN, corresponde establecer qué tipo de cambio debería aplicarse a los fines de dar cumplimiento con la sentencia.

Opinan que sería aplicable la doctrina del esfuerzo compartido y solicitan se aplique como tipo de cambio el del dólar solidario (equivalente al dólar tarjeta) o dólar "blue", por ser este el criterio actualizado que pacíficamente vendrían aplicando los jueces y tribunales tanto en el orden local como nacional, a cuyo efecto citan jurisprudencia que estiman aplicable a la especie.

Plantean que la sentencia apelada tiene en cuenta y aplica los parámetros y alcances de la ley 25.561, sin que pueda confeccionarse planilla en base a una normativa que no se encontraba vigente al momento de dictarse la sentencia que llevó adelante la ejecución de alquileres y su ampliación.

Precisan que si bien la ley es de orden público y establece en su artículo 11 que las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 6/01/2002 expresadas en dólares se convertirían en un dólar igual a un peso, no puede aplicarse este artículo en razón de que la última parte del mismo estableció claramente que no modificaba las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados o sentencias judiciales, por lo que la *a quo* confeccionó una planilla de oficio en el entendimiento de que era una deuda existente al 6/01/2002, sin explicar por qué aplicó el art. 11 cuando el mismo en su última parte estableció que no se aplicaría cuando mediara un acuerdo o una sentencia judicial, de lo que concluyen que no pudo aplicarse el reajuste consistente en el Coeficiente de Estabilización de Referencia.

Prosiguen que si bien las leyes de emergencia económica son de orden público y de aplicación imperativa y que los jueces pueden resolver y aplicarlas aún de oficio, esta situación no sería aplicable al presente caso habida cuenta que por propia disposición de dicha ley no podían modificarse sentencias judiciales.

Puntualizan que al estar establecida una sentencia firme y consentida de fecha 20/03/2000, la misma no pudo de ninguna manera verse afectada por disposición de la misma ley, pues entender lo contrario significaría ir en contra del principio de legalidad, motivación y congruencia que toda resolución debe contener.

Redactan que en este caso no solamente se encuentra afectado el principio de congruencia que toda sentencia debe contener, sino que también se encuentra afectado el derecho de propiedad reconocido por la Constitución Nacional en el art. 17, encontrándonos frente a una inseguridad jurídica que acarrea una gravedad institucional.

Recuerdan que no puede aplicarse al capital el CER a partir del 02/02/2002 en razón de dos motivos: Primero, porque la sentencia del 31/08/2004 forma parte integrante de la primera en todos sus efectos e inclusive a los intereses establecidos en aquella. Segundo, porque no debemos olvidar que el interés que pretende determinar el activo se realizó sobre una ley que se encuentra derogada desde el año 2019, ya que la ley 27.345 puso fin a la emergencia económica el 31/12/2019, por lo que la *a quo* confeccionó una planilla de oficio teniendo en cuenta una ley que se encontraba en desuso.

**II. 2.** Por presentaciones del 04/10/2023 y el 12/10/2023 contestan el memorial de agravios Felipe Daniel Jorrat y Flora Lilia Jorrat, respectivamente, y solicitan el rechazo del recurso por los motivos que allí esgrimen y a los cuales nos remitimos en homenaje a la brevedad.

**III.** Por decreto del 23/10/2023 se ordena pasar a resolver tanto el recurso de apelación incoado por Felipe Daniel Jorrat como el deducido por Gustavo Adolfo Ferullo y Eduardo A. Giménez (tercero coadyuvante), por lo que cabe proceder en tal sentido.

**III. 1.** Como resulta de lo decidido en la sentencia objeto de revisión, por resolución del 20/03/2000 se ordenó llevar adelante la ejecución promovida por Adolfo Ferullo, María del Milagro Ferullo de Brito y María Gabriela Ferullo de Vidal en contra de Alfredo David Maxud y Alberto Jorrat, por la suma de u\$s31.500 más un interés mensual del 2%, gastos y costas.

Por resolución del 25/08/2003 este Tribunal declaró de oficio la nulidad de todo lo actuado en el presente juicio con respecto al codemandado Alfredo David Maxud, por fallecimiento del mismo, todo lo cual se encuentra firme.

A su vez, por sentencia del 31/08/2004 se declaró comprendido el importe correspondiente a la ampliación de demanda de u\$s25.500 en los efectos de la sentencia dictada el 20/03/2000 con respecto al codemandado Alberto Jorrat (hoy su sucesión), y por presentación del 08/02/2023 la parte ejecutante y el tercero coadyuvante practicaron planilla de actualización de capital, intereses y gastos, en cumplimiento de lo ordenado por proveído del 02/02/2023.

Refiere que la ley 25.561 previó la conversión a pesos de las deudas contraídas en moneda extranjera existentes al 06/01/2002, además de la aplicación de un reajuste consistente en el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) o Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), más intereses, con cita de lo dispuesto por el art. 11 de la misma.

Refleja que esta normativa resulta aplicable a la especie no obstante que la ley 27.345 haya prorrogado solo la emergencia social declarada por ley 25.561 hasta el 31/12/2019, al considerar que en autos se ejecuta una deuda en dólares estadounidenses cuya existencia es anterior al 06/01/2002.

Remarca lo normado por el art. 7 del Cód. Civil y Comercial de la Nación, pues el crédito que se ejecuta en la causa cae bajo las previsiones de la ley de emergencia, la que es de orden público y de aplicación imperativa para los jueces -aún de oficio- en los juicios sometidos a su conocimiento, conforme art. 19 de la ley 25.561.

Resalta que lo normado por el art. 11 de la ley 25.561, en el sentido de que dicha norma no modificó las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales, no resulta aplicable a la especie por cuanto la cuestión consistente en la convertibilidad del dólar no fue objeto de pacto entre las partes ni resuelto en forma previa.

Revela que en el caso se ejecuta una deuda por alquileres emanada de un contrato de locación de fecha 29/04/1993, en cuya cláusula quinta se acordó que el inmueble sería destinado para vivienda

de la parte locataria, sin que se hubiere consignado expresamente que se tratara de vivienda única y de ocupación permanente conforme art. 3 de la ley 25.713.

Señala que es sabido que así como las disposiciones dictadas en el marco de la emergencia habilitan una mayor restricción o afectación de los derechos y/o garantías constitucionales con sustento en la propia emergencia que pretenden superar, la contracara de esa restricción es la interpretación restrictiva de dicha normativa, en el sentido de que la limitación debe interpretarse de forma que implique una menor afectación al derecho regulado.

Sostiene que la excepción contenida en el art. 3 de la ley 25.713 al reajuste con CER como herramienta de compensación de la pesificación de la deuda originariamente pactada en dólares debe interpretarse restrictivamente, por lo que, en tanto el contrato sólo apela al término vivienda y el citado artículo 3 exige que se trate de vivienda única y de ocupación permanente -circunstancias estas dos últimas que no resultan del contrato ni de las constancias de autos-, la conclusión que se impone es que resulta de aplicación el reajuste establecido de manera general vía CER y no el excepcional, previsto para situaciones de una mayor vulnerabilidad cuya ocurrencia en autos no se ha invocado ni acreditado.

En consecuencia, de conformidad con lo prescripto por el art. 11 de la ley 25.561, y los arts. 4, 8 y ccdtes del decreto reglamentario 762/2002, concluye que corresponde que la obligación que se reclama en autos sea actualizada aplicando el CER, con más el interés del 24% anual hasta el 02/02/2002 y desde el 03/02/2002 con el interés del 5% anual según Comunicación A 3507 del Banco Central de la República Argentina, sin que quepa aplicar la doctrina del esfuerzo compartido ni la morigeración de intereses pretendidas respectivamente por las partes.

Aclara que no pueden imputarse intereses a los gastos casuísticos sino desde que el deudor quedó constituido en mora en relación a los mismos, circunstancia que no se presenta en la especie, ya que con anterioridad a la planilla presentada el 08/02/2023 no se interpeló a la parte deudora al pago de dichos gastos y por ende no se encuentra en mora, y que sólo luego de ello corresponde que se aplique la tasa que cobra el Banco de la Nación Argentina por ser la que se ajusta a la realidad económica del país, conforme precedentes que cita como aplicables a la especie.

Acota que la planilla presentada por la parte actora y el tercero coadyuvante no se ajusta a los lineamientos fijados, pues en la misma no se calcularon intereses desde la fecha de la mora de cada uno de los períodos de alquileres reclamados, no se aplicaron las leyes de emergencia referidas y se calcularon intereses sobre gastos cuando aún no se encontraba constituida en mora la parte deudora.

En base a todo ello hace lugar al incidente de impugnación de planilla y desaprueba la liquidación practicada el 08/02/2023, sin perjuicio de destacar que los cálculos efectuados por los impugnantes también contienen errores que impiden su aprobación, como son la falta de aplicación del CER o el cálculo de intereses sin considerar la fecha de la mora de cada uno de los períodos reclamados, por lo que procede de oficio a determinar el monto al que asciende la deuda.

**III. 2.** Lo complejo del plexo normativo que remite a la situación planteada en autos transcurre con lo previsto por los arts. 11 y 19 de la Ley 25.561 (B.O. del 7/1/2002); los arts. 1, 4, 8 y 17 del Decreto de Necesidad y Urgencia 214/2002 (B.O. del 4/2/2002); los arts. 1 y 2 del Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2002 (B.O. del 15/2/2002); los arts. 2 y 3 del Decreto de Necesidad y Urgencia 762/2002 (B.O. del 7/5/2002); los arts. 1 y 3 de la Ley 25.713 (B.O. del 9/1/2003); y los arts. 3 y 4 de la ley 25.820 (B.O. del 4/12/2003).

En tal sentido, prevén las mismas:

**Art. 11, ley 25.561:** *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 DOLAR ESTADOUNIDENSE (U\$S 1), en concepto de pago a cuenta de la suma que, en definitiva, resulte 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 2° 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.*

**Art. 19, ley 25.561:** *La presente ley es de orden público. Ninguna persona puede alegar en su contra derechos irrevocablemente adquiridos. Derógase toda otra disposición que se oponga a lo en ella dispuesto.*

**Art. 1, DNU 214/2002:** *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 N° 25.561 y que no se encontrasen ya convertidas a PESOS.*

**Art. 4, DNU 214/2002:** *A los depósitos y a las deudas referidos, respectivamente, en los Artículos 2°, 3°, 8° y 11 del presente Decreto, se les aplicará un Coeficiente de Estabilización de Referencia, el que será publicado por el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA. Además se aplicará una tasa de interés mínima para los depósitos y máxima para los préstamos. El coeficiente antes referido se aplicará a partir de la fecha del dictado del presente decreto.*

**Art. 8, DNU 214/2002:** *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 DOLAR ESTADOUNIDENSE (U\$S 1) = UN PESO (\$ 1), aplicándose a ellas lo dispuesto en el Artículo 4° 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 de 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.*

**Art. 17, DNU 214/2002:** *A partir de la vigencia del presente Decreto quedan derogadas todas las normas que se opongan a lo aquí dispuesto. El MINISTERIO DE ECONOMIA Y EL BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA estarán facultados, de acuerdo con sus respectivas competencias, para dictar normas reglamentarias, complementarias, interpretativas y aclaratorias del presente Decreto.*

**Art. 1, DNU 320/2002:** *Aclárase que las disposiciones contenidas en el Decreto N° 214 del 3 de febrero de 2002, son aplicables a todas las obligaciones en dólares estadounidenses o en otras monedas extranjeras, reestructuradas por la Ley N° 25.561 a la relación UN PESO (\$ 1) = UN DOLAR ESTADOUNIDENSE (U\$S 1).*

**Art. 2, DNU 762/2002:** *Exceptúase de la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) a los contratos de locación de inmuebles cuyo locatario fuere una persona física y el destino de la locación fuere el de vivienda única familiar y de ocupación permanente. Sus renovaciones o los nuevos contratos serán libremente pactados por las partes.*

**Art. 3, DNU 762/2002:** *A partir del 1° de octubre de 2002 las obligaciones de pago resultantes de los supuestos contemplados en los artículos 1° y 2° del presente decreto, se actualizarán en función de la*

*aplicación de un Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) que confeccionará y publicará el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS, dependiente de la SECRETARIA DE POLITICA ECONOMICA del MINISTERIO DE ECONOMIA. Hasta esa fecha se mantendrán las tasas de interés vigentes a la fecha del presente, de conformidad con las normas legales y reglamentarias aplicables. El PODER EJECUTIVO NACIONAL oportunamente determinará las tasas de interés aplicables al momento de entrada en vigencia del Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.).*

**Art. 1, Ley 25.713:** *A las obligaciones que en origen hubieran sido expresadas en DOLARES ESTADOUNIDENSES u otra moneda extranjera y que hubieren sido transformadas en PESOS a partir de la sanción de la ley 25.561 o bien posteriormente, se les aplicará un Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) que se compondrá por la tasa de variación diaria obtenido de la evolución mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos dependiente del Ministerio de Economía de la Nación, cuya metodología se establece en el ANEXO I de la presente ley. La aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) será efectuada a partir del 3 de febrero de 2002.*

**Art. 3, Ley 25.713:** *Exceptúase de la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) a los contratos de locación de inmuebles cuyo locatario fuere una persona física y el destino de la locación fuere el de vivienda única familiar y de ocupación permanente y que fueron celebrados con anterioridad a la sanción de la ley 25.561. Sus renovaciones o los nuevos contratos serán libremente pactados por las partes.*

**Art. 3, Ley 25.820:** *Sustitúyese el texto del artículo 11 de la Ley 25.561 por el siguiente: Artículo 11 — Las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 6 de enero de 2002, expresadas en DOLARES 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 DOLAR ESTADOUNIDENSE (US\$ 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 () Si por aplicación de los coeficientes correspondientes, el valor resultante de la cosa, bien o prestación, fuere superior o inferior al del momento de 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 () 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 () La presente norma no modifica las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales.*

**Art. 4, Ley 25.820:** *La presente ley es de orden público.*

**III. 3.** *Adviértase lo profuso de los criterios jurisprudenciales y convenios particulares que se elaboraron al compás de una normativa de emergencia económica que se dictó en el período comprendido entre el 7/1/2002 (ley 25.561) y el 4/12/2003 (ley 25.820), con la consecuente consolidación de las distintas situaciones particulares controvertidas en cada uno de esos casos, criterios que fueron, en lo que a las obligaciones entre particulares respecta, referencia que se cita a título de ejemplo, desde: a) La inconstitucionalidad de la suspensión de los procesos de ejecución (C. Civ. y Com. Morón, Sala II, 26/02/2002, “Sindicato de Empleados y Obreros de Comercio y Afines – Zona Oeste c. Project S.R.L.”, L.L., Suplemento Especial Depósitos Bancarios Restricciones II, marzo 2002, pág. 49); b) La pesificación de crédito hipotecario pactado en dólares (C. Civ. y Com. San Isidro, Sala I, 09/05/2002, “Lozano, Irma A. y otro c. Rodríguez, Rafael J.”, L.L., Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 35); c) La improcedencia de la suspensión de la acción ejecutiva por cobro de expensas (CNCiv., Sala F, 17/05/2002, “Consortio Propietarios Jerónimo Salguero 869 c. Lodeiro, Mirta B.”, L.L., Suplemento*

Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 72); d) La improcedencia de la suspensión de la ejecución hipotecaria pendiente el lanzamiento del inmueble subastado (C. Civ. y Com., San Isidro, Sala I, “Medone, Néstor c. Mascazzini, Eugenio”, 30/4/20002, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 77); e) La continuación del trámite de secuestro dispuesto en una ejecución prendaria (CNCom, Sala C, 03/04/2202, “Fiat Crédito Compañía Financiera S.A. c. Coronel, Elena N.”, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 78); f) La suspensión de una ejecución prendaria (CNCom, Sala C, 03/04/2002, “Banco Río de la Plata c. Iribarne, Juan J.”, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 81); g) La improcedencia de la suspensión de una ejecución hipotecaria (CNCiv., Sala K, 25/04/2002, “Bank Boston N.A. c. Rosten S.R.L.”, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 82); h) La inconstitucionalidad de la suspensión de una ejecución hipotecaria (JNCiv. Nro 109, 15/03/2002, “Orígenes Vivienda S.A. c. Vergara, Juan M. y otro”, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág.84); i) La suspensión precautoria del C.E.R. (J Civ. y Com. Nro 6, Resistencia, 23/04/2002, “Díaz, Carlos A. c. Fiat Crédito Compañía Financiera S.A.”, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 96); j) La pesificación a razón de \$ 1 por cada dólar (CNCiv, Sala B, 20/03/2002, “Rapallini de Sanguinetti, María C. L. y otros c. Worlicek, Guillermo C. y otros”, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 105); k) El mandamiento de intimación de pago en dólares estadounidenses (C. Civ. y Com., Morón, Sala II, 07/05/2002, “Coppolillo, Roberto F. c. Alvarado, Marcelo E. y otro”, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág.106); l) La adecuación de la petición a la normativa sobre pesificación (C. Civ. y Com., Sala Isidro, Sala I, 22/03/2002, “Salvucci, Ernesto L. c. Molina, Gustavo C.”, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 139), m) La improcedencia de la pesificación a las obligaciones en mora (JNCiv. Nro. 32, 08/04/2002, “Maldonado de Sanguinetti, Susana M. y otros c. Sabatier, Carlos A. y otros”, L.L, Suplemento Pesificación Suspensión de las Ejecuciones – Ley Antigoteo”, Junio 2002, pág. 143); n) La inconstitucionalidad del decreto 214/2002 que dispuso la pesificación de un crédito hipotecario (JNCiv. Nro. 69, 05/06/2002, “Díaz Cabanas, Olimpia c. Lalanda, Carlos R”, L.L., Suplemento Especial Contrato y Emergencia Económica, Septiembre de 2002, pág. 65); o) La distribución de las consecuencias de la pesificación entre locador y locatario, en el marco de un pagaré suscripto en dólares y en el marco de una ejecución hipotecaria (C. Civ. y Com. Lomas de Zamora, Sala I, 16/07/2002, “López de Castiglione, María M. c. Germiniani, Juan Carlos y otros”; 16/07/2002, “Gorospe, Ana M. c. Bursa, Analía V. y otros”; 27/08/2002, “Reina, Enio O. c. Magallan, Elsa C.”; L.L., Suplemento Especial Contrato y Emergencia Económica, Septiembre de 2002, págs. 71, 76 y 87, respectivamente); p) La pesificación de un mutuo hipotecario (J. Civ. y Com. 5a Nom, Rosario, 26/08/2002, “Manai, María c. Iglesias, Trinidad”, L.L., Suplemento Especial Contrato y Emergencia Económica, Septiembre de 2002, pág. 82); q) La pesificación de la obligación asumida en dólares en el marco de un convenio homologado respecto del que el deudor se hallaba en mora (JNCiv. Nro 1, 02/09/2002, “Montalto, Adriana c. Montalto, Claudio”, L.L., Suplemento Especial Contrato y Emergencia Económica, Septiembre de 2002, pág. 93); r) La inaplicabilidad de oficio del decreto 214/02 en el marco de una ejecución hipotecaria (CNCiv, Sala A, 03/09/2002, “Plaper S.A. c. Serrano, Luis A. y otro”, L.L., Suplemento Especial Pesificación II, Noviembre de 2002, pág. 81); entre muchos otros; etcétera.

Lo copioso y contradictorio de los criterios jurisprudenciales descriptos, así como las distintas situaciones que los mismos consolidaron, explica lo previsto por el art. 3° de la ley 25.820, que dictada luego de casi dos años de la ley 25.561, previó: *La presente norma no modifica las situaciones ya resueltas mediante acuerdos privados y/o sentencias judiciales.*

En efecto, luego del dictado de la última norma citada y sus modificaciones por decretos 214/2002, 320/2002, 762/2002, ley 25.713 y ley 25.820, fue tal la serie de situaciones que se sucedieron en el marco de la emergencia económica, que en cada caso generaron derechos adquiridos al amparo de cada una de las previsiones contenidas en las mismas.

Esto no es lo que sucedió en el caso pues como resulta de sus constancias, el crédito base de ejecución en dólares ni de oficio ni a pedido de parte fue objeto de pesificación, pues ello no resulta ni de la sentencia de fecha 20/03/2000 -dictada antes de la entrada en vigencia de dicha legislación- ni de la de fecha 31/08/2004 -dictada con posterioridad-.

La deuda aquí reclamada pasó totalmente inadvertida en lo que refiere a la legislación integrada por la ley 25.561, los DNU 214/2002, 320/2002, 762/2002, ley 25.713 y ley 25.820, por lo que no cabe aplicarle lo dispuesto por el final del art. 3° de la ley 25.820, toda vez que la misma, en lo que a su pesificación respecta, no fue objeto de una situación resuelta sea por acuerdo privado o sentencia judicial.

Así lo entendió la Corte Suprema de Justicia de la Nación, al concluir que la norma incluida por el art. 3° de la ley 25.820 sólo refirió a lo que fue acordado entre particulares o resuelto por sentencia en lo que a pesificación respecta, en el período comprendido entre la sanción de la ley 25.561 y la ley 25.820:

*“ cuando la nueva ley dispuso no modificar situaciones ya resueltas por acuerdos privados y/o sentencias judiciales, lo hizo con referencia a aquellas finiquitadas en virtud de la autonomía contractual de las partes o por decisiones emanadas de órganos jurisdiccionales encontrándose vigentes las leyes en cuestión y dentro del marco jurídico que ellas reglamentan”* (CSJN, 14/8/2007, “Souto de Adler, Mercedes c. Martorano, Marta Teresa”, Fallos: 330:3593, considerando 12).

De lo expuesto se sigue que el criterio invocado por la parte actora en el sentido de que el caso resultaría regulado por lo previsto por el art. 11 de la ley 25.561, texto según artículo 3 de la ley 25.820, deviene en incorrecto, pues el crédito base de ejecución, sea en su origen o en su ampliación, no fue objeto de resolución ni por acuerdo de partes ni por sentencia judicial en lo que a la legislación de emergencia refiere, en el período comprendido entre la entrada en vigencia de la ley 25.561 y su texto original y la ley 25.820 y la modificación que introdujo al artículo 11 de aquella.

**III. 4.** Ahora bien, por ley 26.077 se prorrogó hasta el 31/12/2006 la vigencia de la ley 25.561 y sus modificatorias; por ley 26.204 se prorrogó hasta el 31/12/2007 la vigencia de la ley 25.561, sus prórrogas y modificatorias; por ley 26.339 se prorrogó hasta el 31/12/2008 la vigencia de la ley 26.204; por ley 26.456 se prorrogó hasta el 31/12/2009 la vigencia de la ley 26.204, prorrogada por su similar 26.339; por ley 26.563 se prorrogó hasta el 31/12/2011 la vigencia de la ley 26.204, prorrogada por sus similares 26.339 y 26.456; por ley 26.729 se prorrogó hasta el 31/12/2013 la vigencia de la ley 26.204, prorrogada por sus similares 26.339, 26.456 y 26.563; por ley 26.896 se prorrogó hasta el 31/12/2015 la vigencia de la ley 26.204, prorrogada por sus similares 26.339, 26.456, 26.563 y 26.729; por ley 27.200 se prorrogó hasta el 31/12/2017 la vigencia de la ley 26.204, prorrogada por sus similares 26.339, 26.456, 26.563, 26.729 y 26.896; y por ley 27.345 se prorrogó hasta el 31/12/2019 sólo la emergencia social en los términos de la ley 27.200; por lo que la emergencia económica se prorrogó hasta el 31/12/2017.

Como resulta de las constancias de fs. 13, 21, 55, 138, 140/144, 280/281, 297, 325 y 340, el crédito base de ejecución tiene su origen en alquileres devengados entre diciembre de 1996 a noviembre de 1997 por la suma de u\$s18.000, diciembre de 1997 a febrero de 1998 por u\$s4.500, marzo de 1998 a septiembre de 1998 por u\$s9.000 y octubre de 1998 a febrero de 2000 por u\$s25.500, los que hacen un total de u\$s58.500, los que resultan exactamente comprendidos por las previsiones de

los arts. 11 y 19 de la ley 25.561, los arts. 1, 4 y ccdtes. del DNU 214/2002, los arts. 1, 2 y ccdtes del DNU 320/2002, el art. 1 de la ley 25.713 y los arts. 3 -salvo el final- y ccdtes de la ley 25.820, sin que a al efecto pueda declararse alcanzado aquél por la extensión de la emergencia solo en materia social hasta el 31/12/2019 dispuesta por ley 27.345.

En efecto, fue dentro del contexto de declaración de emergencia social, económica, administrativa, financiera y cambiaria, que el Estado dispuso la pesificación de los créditos originariamente pactados en dólares al amparo de la ley 23.928, hasta que entra en vigencia la ley 25.561, el DNU 214/2002, el DNU 320/2002 y concordantes, ámbito temporal de convertibilidad aquel comprendido entre el 28/03/1991 y el 07/01/2002 en el que exactamente encuadran los alquileres reclamados en este juicio, por lo que la no inclusión de la emergencia económica en las previsiones de la ley 27.345 hasta el 31/12/2019, en modo alguno pudo afectar la pesificación que se dispuso con relación a aquellos créditos, ya que los mismos encuadraron en todas las condiciones sustanciales y requisitos formales previstos por la legislación de emergencia, sin que hubiere mediado un cuestionamiento expreso de la parte actora respecto de la constitucionalidad del régimen, lo que conduce a su aplicación sin más en el caso dado el carácter de orden público de la norma que lo rige.

**III. 5.** En lo que refiere al argumento de la parte actora en el sentido de que la pesificación del crédito se encontraría amparada por la autoridad de cosa juzgada que adquirieron los pronunciamientos de fecha 20/03/2000 y 31/08/2004, más cuando este último fue dictado con posterioridad a la entrada en vigencia de la normativa que dispuso su pesificación, corresponde señalar que ello contradice lo previsto por el artículo 1 del DNU 214/2002, el que expresamente estableció la transformación de *todas las obligaciones de dar sumas de dinero, de cualquier causa u origen -judiciales o extrajudiciales- expresadas en dólares estadounidenses, u otras monedas extranjeras, existentes a la sanción de la Ley N° 25.561 y que no se encontrasen ya convertidas a pesos.*

A ello se agrega lo previsto por el art. 11 de la ley 25.561, texto según ley 25.820, con la exclusión ya referida a su parte final, en el sentido que dispuso 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 un peso, o su equivalente en otra moneda extranjera, resultando aplicable la normativa vigente en cuanto al Coeficiente de Estabilización de Referencia.*

Así lo ha resuelto la jurisprudencia, la que en tal sentido dijo:

*“ el Tribunal ha aceptado siempre la jerarquía constitucional que corresponde a la cosa juzgada, pero estima que en el caso no resulta razonable interpretar que un pronunciamiento dictado con anterioridad a la crisis -e incluso en pleno conflicto económico y social- se encuentre amparado por dicho principio respecto de las normas que reconocieron y legislaron dicha emergencia en forma sobreviniente y que por tal motivo no fueron objeto de consideración por los jueces de la causa”* (CSJN, 14/08/2007, “Souto de Adler, Mercedes c. Martorano, Marta Teresa”, Fallos: 330:3593, considerando 9).

**III. 6.** Lo expuesto explica asimismo el porqué no resultan aplicables a la especie los criterios jurisprudenciales invocados por la parte actora, sentados respecto de créditos pactados en dólares nacidos con posterioridad a la sanción de la ley 25.561, normas complementarias y modificatorias, no comprendidos en la legislación de emergencia que dispuso la pesificación de los nacidos al amparo de la ley 23.928, toda vez que aquellos fueron elaborados en base a un régimen que en modo alguno estableció su pesificación y que no resulta aplicable al caso (arts. 1 inc. 4°, 2, 3, 5 y ccdtes., ley 25.561, normas complementarias y modificatorias).

**III. 7.** Declarada la aplicabilidad de la pesificación a las obligaciones reclamadas en el caso conforme la legislación de emergencia económica que inaugura la ley 25.561, queda por precisar con qué índice ha de ser compensada la depreciación del peso en su relación con el dólar estadounidense, con el objeto de mantener cierta paridad en la ecuación económica que vinculaba a

las partes.

Dentro de este contexto, como se expresa en el fallo impugnado, corresponde señalar que no existe alegato ni prueba alguna que acredite que el inmueble objeto de la locación fue vivienda única, familiar y de ocupación permanente, omisión en la argumentación que limita la competencia de este Tribunal (art. 782, CPCC), tópico aquel cuya carga de la prueba estaba a cargo de la demandada (cfr. Cám. Civ. y Com. Mar del Plata, Sala II, 25/02/2014, “Alegría, Max Guido vs. Nicotra, Santos Humberto s/ ejecución hipotecaria”, <http://biblioteca.camdp.org.ar/mdp/155758.pdf>).

En tal sentido, la jurisprudencia ha establecido:

*“En el caso, no se ha invocado que el inmueble dado en garantía constituya la vivienda única, familiar y de ocupación permanente de alguno de los codemandados, por lo que en nada afecta que el monto dinerario del préstamo sea inferior a U\$S 250.000, en tanto la excepción reglada en el art. 2.A de la Ley N° 25.713, requería de ambas circunstancias para que el C.E.R. no resultara aplicable”* (CSJTuc., 26/10/2016, sent. N° 1338, “Blanco, Jorge Luis y otro vs. Gena Construcciones S.R.L. y otros s/ Ejecución hipotecaria”).

En efecto, a pesar de que existió oportunidad suficiente de alegar y probar que el inmueble era vivienda única familiar y de ocupación permanente, pues ello pudo acaecer incluso al sustanciarse la planilla -la pesificación del crédito se solicitó en distintas oportunidades sin otra referencia que al término “pesificación”-, no existe constancia alguna que revele que se hubiere alegado y probado que el crédito debía actualizarse con el Coeficiente de Variación Salarial.

Aun cuando el contrato no podía prever una terminología que inaugura la sanción del DNU 762/2002 del 7/5/2002 y su decreto reglamentario 1242/2002 del 15/7/2002, en tanto la ley 25.713 del 9/1/2003 apela a idénticos conceptos para exceptuar a determinados contratos de locación del C.E.R. (vivienda única familiar y de ocupación permanente), cabe remitirse a lo previsto por el art. 3°, 4° párrafo, del decreto reglamentario 1242/2002 en el sentido de que el deudor podía ofrecer todo elemento de prueba para acreditar la referida condición, tales como certificados, recibos u otras constancias de las cuales pudiera inferirse tal carácter (art. 12, Decreto 762/2002), elementos de convicción que no fueron aportados.

La circunstancia de que el contrato prohibiera al locatario ejercer la facultad de sublocar, cláusula de uso común en toda locación inmobiliaria, tampoco es por sí sola suficiente para acreditar que el inmueble fuera vivienda única, pues, como se dijo, no fue incorporado por las partes argumento o prueba alguno que determinara que el inquilino tuviera un solo inmueble como vivienda.

Esta orfandad argumentativa y probatoria impide encuadrar el caso en el supuesto de excepción del CVS previsto por el art. 2 del DNU 762/2002, modificado por los arts. 3° y 4° de la ley 25.713, texto de este último artículo según art. 1° de la ley 25.796.

**III. 8.** Ahora bien, sentado que el crédito debía ser pesificado y actualizado con el CER, cabe considerar que la sentencia objeto de impugnación omitió liquidar los alquileres correspondientes a los meses de diciembre de 1996, enero de 1997 y abril de 1997, determinó un capital de u\$s 57.000 cuando el crédito asciende a u\$s 58.500 al 02/02/2002 y aplicó CER a los intereses devengados hasta el 02/02/02 pues debían pagarse en dólares.

Dentro de este contexto, acude en ayuda la planilla confeccionada por el Cuerpo de Contadores (Alternativa 5), en el sentido de que liquida el total de los alquileres reclamados y actualiza el crédito hasta una fecha más próxima como es el 30/11/2023, por lo que cabe determinar en concepto de planilla en autos hasta la última fecha indicada la suma de \$ 28.767.831,58 (Pesos veintiocho millones setecientos sesenta y siete mil ochocientos treinta y uno con 58/100).

La misma resulta del siguiente detalle:

Capital = u\$s 58.000

Intereses al 02/02/2002 = u\$s 49.898,96.

CER al 30/11/2023 = 166,9945

Capital + CER al 30/11/2023 = \$ 9.769.178,25

Intereses + CER al 30/11/2023 = \$ 8.332.851,87

Intereses al 5% anual entre el 03/02/2002 al 30/11/2023 sobre capital pesificado = \$10.665.801,46.

\$9.769.178,25 + \$8.332.851,87 + \$10.767.831,58 = \$28.767.831,58.

**III. 9.** En lo que refiere al rechazo de los intereses liquidados sobre los gastos por costas, tal como lo establece el pronunciamiento impugnado, sólo corresponde aplicar aquellos cuando existió liquidación notificada a la parte que los debe, lo que no ha ocurrido en la especie (Cám. Civ. Doc. y Loc., Sala II, sent. 43, 24/02/2021, “Arquez, Ángel Eduardo vs. Gómez de Gallo Caínzo, Ramona Lucía s/ cobro ejecutivo”), por lo que la queja resulta improcedente.

**III. 10.** En lo que respecta a la impugnación en cuanto al modo de distribución de las costas, si bien la sentencia objeto de embate admite los incidentes de impugnación de planilla, ello no obstante la jueza de grado no aplicó el principio objetivo de la derrota en razón de haber desaprobado las planillas de ambas partes y determinar de oficio la liquidación del crédito, hecho éste del que la impugnante no se hace cargo en su memorial de agravios; a lo que se agrega, que la cuestión materia de debate resultó compleja. Por lo que la distribución de las costas por su orden se estima razonable. En consecuencia, se desestima el agravio de la codemandada.

**IV.** De resultas, corresponde rechazar tanto el recurso de apelación interpuesto por el actor Gustavo Adolfo Ferullo y el tercero coadyuvante Eduardo Andrés Giménez, como el interpuesto por Felipe Daniel Jorrat en contra de la sentencia de fecha 08 de septiembre de 2023, la que se confirma en la medida en que dispone la pesificación del crédito y lo actualiza con el Coeficiente de Estabilización de Referencia, y establecer que el monto de la planilla actualizado al 30 de noviembre de 2023 asciende a la suma de Pesos veintiocho millones setecientos sesenta y siete mil ochocientos treinta y uno con 58/100 ctvos. (\$28.767.831,58).

**V.** Respecto a las costas de los recursos, debido a la complejidad de la materia en debate y a que la solución obedece a un cambio de legislación, las mismas se imponen por el orden causado (arts. 61, inc. 1º, y 62, CPCC).

Por ello,

#### **RESOLVEMOS:**

**I) RECHAZAR** los recursos de apelación interpuestos por la parte actora **GUSTAVO ADOLFO FERULLO** y el tercero coadyuvante **EDUARDO ANDRES GIMENEZ** y por **FELIPE DANIEL JORRAT** contra la sentencia de fecha 08 de septiembre de 2023.

**II) ESTABLECER** que el monto de la planilla actualizado al 30 de noviembre de 2023 asciende a la suma de **PESOS VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO CON 58/100 CTVOS. (\$ 28.767.831,58).**

**III) COSTAS** conforme lo considerado.

**IV) RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

**LUIS JOSÉ COSSIO M. SOLEDAD MONTEROS**

**Actuación firmada en fecha 22/02/2024**

Certificado digital:

CN=MOLINUEVO Maria Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27172684748

Certificado digital:

CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:

CN=MONTEROS Maria Soledad, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27247233933

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.