



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA B

118573/2004 - SARQUIS EMA BEATRIZ Y OTRO c/ DIA ARGENTINA S.A. s/REAJUSTE DE CONVENIO

//nos Aires, Capital de la República Argentina, a los 27 días del mes de Mayo de dos mil catorce, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Sarguis, Ema Beatriz y otro c/ Día Argentina S.A. s/ reajuste de convenio" respecto de la sentencia de fs. 603/609, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - OMAR DIAZ SOLIMINE - MAURICIO LUIS MIZRAHI -

A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo:

I.- Contra la sentencia de fs. 603/609 interponen recursos de apelación las partes. La demandada ha fundado su crítica a fs. 621/623 y la actora ha hecho lo propio a fs. 624/629. Los recursos fueron respondidos a fs. 635/641 y a fs. 633/634 respectivamente.

a. La parte demandada alega que la Sra. Magistrada de la instancia de grado funda su decisión en una figura que no se encuentra legislada en nuestro ordenamiento y cuyos elementos no concurren en este caso. Cuestiona que se le hubiera atribuido eficacia probatoria al dictamen pericial sin refutar las concretas y fundadas críticas que oportunamente se le hicieran, a saber: i)

incoherencia entre el dictamen inicial y los sucesivos; ii) apreciaciones genéricas sin consideración del inmueble en particular ni de las condiciones de mercado y; iii) dictamen eminentemente subjetivo acerca de la evolución de los precios de mercado. Critica la forma en que se desestimó su argumento relativo a las mejoras introducidas. Explica que aun cuando se hubiera desestimado la aplicación de una cláusula indexatoria, no se ha hecho otra cosa que arbitrar un sucedáneo que contraría las normas de orden público y como agravante se utiliza de modo acumulativo. Recurre la tasa de interés aplicada en base a la vigencia temporal del fallo plenario “Samudio” y la forma de imposición de costas.

b. La actora, sustancialmente, concuerda con el análisis técnico jurídico efectuado en la instancia de grado, discrepa con la cuantificación de los montos por los que prosperó la condena por considerarla baja. Afirma que la a quo se ha apartado de la prueba pericial y de las declaraciones testimoniales rendidas. Explica que a fs. 540, en la medida para mejor proveer decretada, el experto fijó puntual y taxativamente los valores locativos para cada año. Estos resultan muy superiores a los fijados en la sentencia y los reconocidos representan una compensación simbólica, emblemática y desajustada a la verdad.

II.- De modo liminar diré que no puede cuestionarse válidamente la procedencia de la revisión de los cánones locativos abonados a partir de la salida del régimen de convertibilidad. En efecto, los contratantes previeron tal posibilidad. La cláusula 5.2 establece que el canon de \$ 2.500 fijado para los 120 meses de duración del vínculo no variaría en tanto se mantuviera el régimen de convertibilidad previsto por la ley 23.928. En caso de que aquella paridad se viera alterada, el precio debería reajustarse de acuerdo a la variación porcentual del índice de precios al consumidor minorista que mensualmente emite el I.N.D.E.C. Dicho procedimiento se efectuaría en forma trimestral.

De tal modo, sin perjuicio del criterio que se establezca para revisar la suma acordada, es indudable que la condición establecida para revisarla acaeció (art. 1197 del Cód. Civil) y que dentro del marco de libertad que tenían las partes para obligarse, decidieron que el precio de la locación podría ser renegociado en un supuesto determinado. De hecho la demandada no ha

negado tal posibilidad, sino que ha aducido que la suma que continuó pagando se ajustaba al valor de mercado para arrendar el inmueble y se remitió a lo que resultara de la prueba pericial (cfr. fs. 53 vta./54). Una vez que las partes no pudieron establecer un reajuste voluntario, la jurisdicción se encuentra habilitada, sin más, para decidirla.

III.- Me detendré en el argumento propuesto por la accionada consistente en que el canon fijado, no obstante el cambio de régimen de paridad, se ajustaba a valores reales en el periodo posterior al 7 de enero de 2002 – salida del régimen de convertibilidad-, como una suerte de compensación, dado que, para habilitar la propiedad a los fines comerciales que estaba destinada, debió efectuar una importante inversión en infraestructura para introducir mejoras sustanciales que, mayormente, quedarán en el predio.

Es indudable que la inversión necesaria para poner en funcionamiento la actividad comercial incidió en los términos contractuales, tanto en el canon como en la duración del vínculo. El cálculo para la amortización de los gastos sin duda se vio reflejado en ambas variables. Sin embargo, para la locataria el resultado final del emprendimiento está dentro del alea en la que desenvuelve su actividad empresarial. De otra suerte, de no compartirse este razonamiento, debería sostenerse que los actores deberían también participar en los beneficios resultantes si es que los hubiera; extremo que claramente no se verifica en el caso en estudio.

Es por ello que, el cambio de las condiciones económicas autoriza a revisar el precio del alquiler, más la afectación de la ecuación económica del inquilino por la inversión efectuada en el inmueble en nada incide en la actualización de los cánones; justamente por ello, pactaron la posibilidad de reajuste sin referencia alguna al desarrollo del negocio que allí se efectuaba. La única salvedad atendible, a mi criterio, es que el punto de partida para establecer el valor correspondiente en cada período debe ser el canon originariamente fijado ya que, en virtud de las erogaciones que debía afrontar el locatario seguramente debió ser menor al que se hubiera obtenido en una propiedad en óptimas condiciones de uso.

IV.- En relación al marco normativo vigente, en la actualidad y en el momento de celebración del contrato de locación, el art. 7 de la ley 23.928 establece que, “...En ningún caso se admitirá la actualización monetaria, indexación por

precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor, con las salvedades previstas en la presente ley. Quedan derogadas las disposiciones legales y reglamentarias y serán inaplicables las disposiciones contractuales o convencionales que contravinieren lo aquí dispuesto.” Dicha prohibición se reitera en el art. 10 de la norma citada y en el 19 de la ley 25.561.

En el caso, no obstante que las partes hubieran acordado una cláusula vedada por el ordenamiento, no se trata de evaluar la validez de dicho pacto de indexación o de establecer la nulidad de acuerdo que la contuviera. Por el contrario, lo que se busca es la readecuación de las contraprestaciones a una realidad distinta y, a la luz de las pruebas producidas, de los argumentos vertidos en las expresiones de agravios y dado que se trata de un vínculo que no subsiste hacia el futuro, resulta innecesario ingresar en el examen sobre la adecuación constitucional de la prohibición, aún en un contexto de crecimiento del nivel general de precios como el que se presenta desde hace varios años.

V.- Respecto al informe pericial del martillero, no puedo dejar de mencionar que entre las diversas presentaciones efectuadas, en las que estimó el valor locativo del mismo inmueble (cfr. fs. 143, 159, 222, 274 y 540), existen discordancias internas en los cánones estimados para los mismos años que, sin que medie una explicación concreta sobre la razón de las variaciones, conducen a restarle valor como elemento de convicción (art. 477 del CPCCN). En ese contexto, de acuerdo a los razonamientos que he efectuado sobre las particularidades de la controversia que nos ocupa y el contexto económico en que se ha desenvuelto el país en los últimos doce años –extremo notorio-, tengo para mí que la existencia del crédito reclamado se encuentra comprobado (art. 165 del CPCCN). Razonar en sentido contrario importaría sostener que un particular puede arrendar un inmueble en la actualidad a valores similares a los que lo obtenía en 2002. En mi opinión el argumento carece de andamiaje.

Sentado lo expuesto, propondré al acuerdo confirmar las estimaciones fijadas en el punto V de los considerandos de la sentencia, pues entiendo que es el modo razonable de compensar al locador frente a los aumentos en el

nivel general de precios sufridos en la Argentina en el período en que reclama.

VI.- En lo relativo a la tasa de interés a aplicar, cabe destacar que en el caso se impone la vigencia del art. 303 del ritual, precepto que considero vigente en su redacción originaria conforme lo decidido por esta Sala (R. 621.758, del 30/08/2013, "Perez Horacio Luis c/ Banco Saez S.A s/ ejecución de honorarios", LL, Online, AR/JUR/55224/2013). A la luz de la mencionada norma, entonces, se establece para todo el fuero la obligatoriedad de los fallos plenarios. Así las cosas, en la sentencia de esta Cámara, en pleno, en los autos "Samudio de Martínez, Ladislada c/ Transporte Doscientos setenta S.A. s/ Daños y Perjuicios", dictada el 20 de abril de 2009, se resolvió dejar sin efecto la doctrina fijada en los fallos plenarios "Vazquez, Claudia c/ Bilbao, Walter y Otros" (del 2-8-1993) y "Alaniz, Ramona Evelia c/ Transporte 123 S.A." (del 23-3-2004), disponiéndose aplicar desde la mora (en el caso, desde el que cada canon debía ser abonado) la tasa de interés activa cartera general (préstamos), nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina.

En relación al planteo referido a la irretroactividad del mentado plenario, considero que no debe primar lo dispuesto en la jurisprudencia que emana del plenario "Saffores" (CNCiv, en pleno, "Saffores, Luis o Juan Luis", del 5-11-1943, LL, 32-497), pues luego de la modificación del art. 3 del Código Civil en 1968 es claro que los plenarios se aplican de manera inmediata a los juicios en trámite y no terminados por sentencia firme; sobre el punto hay coincidencia de una amplia mayoría doctrinaria y –además– guarda coherencia con la disposición que emana del art. 301 del Código procesal en lo tocante a la suspensión del pronunciamiento definitivo en las causas en que se debaten cuestiones de derecho idénticas a las que motivaron la admisibilidad del recurso (conf. Goggi-Luján de Pildain, en "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Concordado con los códigos...", dirigido por Highton-Areán, To. 5, pág. 565 y vta. y sus citas).

Conforme a ello, y en lo que acá interesa, debe aplicarse en el caso de autos el fallo plenario "Samudio" y computarse la tasa activa de interés no obstante que se iniciara el reclamo antes de la entrada en vigencia de esa doctrina; por lo que no hay cosa juzgada ni derecho adquirido en favor de ninguna de las

partes. En función de lo expuesto, y en cumplimiento de la doctrina plenaria, he de proponer al Acuerdo que se confirme la sentencia de grado en lo que se refiere a la tasa de interés aplicable.

Asimismo, propondré que las costas de primera instancia sean confirmadas, pues no encuentro motivos para no considerar al accionado parte vencida (art. 68 del CPCCPN). Las generadas en esta sede, por su parte, deberán distribuirse en el orden causado pues han mediado vencimientos recíprocos en los recursos. Así voto.

Los Dres. Díaz Solimine y Mizrahi, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - OMAR DIAZ SOLIMINE
- MAURICIO LUIS MIZRAHI –

Es fiel del Acuerdo.-

Buenos Aires, Mayo de 2014.-

Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada. Las costas de alzada se imponen en el orden causado pues han mediado vencimientos recíprocos en los recursos.

Regístrese, protocolícese, notifíquese y, oportunamente publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN).

Fecho, devuélvase.