Corte Suprema de Justicia de la Nación

Año de su Sesquicentenario

Buenos Aires, 17 de septiembre de 2013.

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por la parte demandada en la causa Postol de Rubinstein, Elena c/ Romero, Juan Carlos y otro s/ ejecución hipotecaria", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1°) Que mediante el dictado de la sentencia de fs. 324/325, el Tribunal —por el voto de la mayoría— entendió que las cuestiones planteadas en el presente pleito resultaban sustancialmente análogas a las resueltas en la causa "Baschi", (Fallos 331:996), cuyos fundamentos correspondía dar por reproducidos por razón de brevedad.

2°) Que, en tales condiciones, dispuso que el juez de primera instancia fijara un plazo —no mayor a los treinta días— para que los deudores manifestaran si optaban por cancelar el crédito en la forma indicada en el citado fallo, a los efectos de que se cumplieran los demás actos previstos en la ley 26.167, para hacer efectiva la sentencia y el pago a los acreedores.

3°) Que después de que hubiesen manifestado su intención de cancelar la deuda con ayuda del agente fiduciario y que se hubiese determinado la tasa de interés aplicable en el 8% anual (conf. fs. 331 y 355/356, respectivamente), los deudores solicitaron que se aplicaran las previsiones de la ley 26.497, a fin de que el agente fiduciario se hiciera cargo del monto total que surgiera de la sentencia firme dictada en la causa (conf. fs. 360).

4°) Que una vez sustanciada con la contraria dicha petición, el juez de primera instancia resolvió limitar en el caso los alcances de la ley 26.497, e intimó a los deudores para que depositaran el importe de los fondos que estaban a su cargo, bajo apercibimiento de continuar la ejecución (conf. resoluciones de fs. 363 y 373/374).

5°) Que la Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil confirmó el fallo de primera instancia con sustento en que este Tribunal ya había decidido que en el caso debía aplicarse la solución adoptada en la causa "Baschi" (Fallos: 331:926), que había establecido que "aun cuando existiera cosa juzgada respecto de la aplicación de la doctrina del esfuerzo compartido, el deudor podía acogerse y pagar el crédito según el régimen de refinanciación hipotecaria de conformidad con lo dispuesto por el art. 7° de la ley 26.167, siempre y cuando asumiera, dentro del plazo de 30 días, abonar la diferencia entre el crédito reconocido por la sentencia y el resultante de fijarlo según las disposiciones de la referida ley". Contra esa resolución los deudores hipotecarios interpusieron recurso extraordinario que, denegado, dio origen a la presente queja (conf. fs. 442).

6°) Que las motivaciones invocadas por la alzada para rechazar la aplicación de la ley 26.497 —norma complementaria del régimen de refinanciación hipotecaria establecido por las leyes 25.798 y 25.908, como también de la ley 26.167— son inadecuadas, a poco de que se advierta que resultan contrarias a la doctrina de esta Corte que impone atender a las modificaciones introducidas por disposiciones dictadas durante el trámite del

juicio, en tanto configuran circunstancias sobrevinientes de las que no es posible prescindir (Fallos: 308:1489; 312:555; 315:123; 325:28; 327:4495 y 330:855, entre muchos otros).

7°) Que la pretendida ley 26.497 –reglamentada por el decreto 1781/2009– otorga al deudor la posibilidad de solicitar que los aportes del Fideicomiso para la Refinanciación Hipotecaria se extiendan hasta cubrir el monto total que surja de la sentencia que hubiese quedado firme y pasada en autoridad de cosa juzgada. A tal efecto, establece que el juez, cualquiera sea el estado del proceso, otorgará al ejecutado un plazo de 30 días para que manifieste su opción y ordena la suspensión de la ejecución a partir de su entrada en vigencia y hasta que venza el citado plazo (conf. arts. 1°, 2°, 3° y 6°).

8°) Que habida cuenta que de los términos de la citada ley y de su reglamentación, no surge que el cobro del crédito pueda demorarse ni que los derechos adquiridos derivados de las sentencias que se encuentran pasadas en autoridad de cosa juzgada puedan resultar vulnerados, no se encuentran motivos para dejar de lado una solución que contempla los intereses de ambos litigantes, aparte de que permite resolver el caso en el sentido más favorable a la subsistencia y conservación de la vivienda digna y la protección integral de la familia en los términos del art. 14 bis de la Constitución Nacional (conf. causa B.537.XLVI "Buzzoni, María Ester Inés y otros c/ Burgueño Costa, Olinda Martha y otros s/ ejecución hipotecaria", sentencia del 8 de febrero 2011).

Por ello, y resultando inoficioso que dictamine la señora Procuradora General, se declara procedente la queja, formalmente admisible el recurso extraordinario interpuesto por los ejecutados, se revoca la decisión apelada en cuanto ha desestimado la aplicación de la ley 26.497. Las costas de esta instancia se imponen en el orden causado atento a la forma en que se decide y a la naturaleza de las cuestiones propuestas. Notifíquese y vuelvan los autos al tribunal de origen para que se cumpla, según el alcance indicado, con el trámite previsto por las leyes 26.167, 26.497 y el decreto 1781/2009.

RICARDO LUIS LORENZETTI

ELENA I. HIGHTON de NOLASCO

JUAN CARLOS MAQUEDA

E. RAUL ZAFFARONI

Corte Suprema de Justicia de la Nación

Año de su Sesquicentenario

Recurso de hecho interpuesto por **Ramona Higinia González, por derecho propio** y en representación de **su hija menor; Carlos Alberto Romero, Jésica Carolina Romero y Juan Manuel Romero**, con el patrocinio letrado de la Dra. **Nancy Snopek.**

Tribunal de origen: **Sala A de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.**

Tribunal que intervino con anterioridad: **Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 89.**