Corte Suprema de Justicia de la Nación
Año del Bicentenario de la Declaración de la Independencia Nacional

Buenos Aires, 13 de septiembre de 2016.-

Vistos los autos: "Krieger, Ana Inés c/ Sánchez, Orlando Rubén s/ daño moral".

Considerando:

1°) Que contra la decisión del Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Misiones que, al desestimar el recurso extraordinario local, dejó firme la decisión que había admitido la defensa de prescripción opuesta por el vendedor de un inmueble en la causa "Krieger, Ana Inés c/ Orlando Rubén Sánchez s/ rectificación de planos" y dispuesto -en una causa acumulada- que el reajuste de las cuotas pactadas originariamente en moneda extranjera debía practicarse conforme con las pautas indicadas en el precedente "Longobardi" (Fallos: 330:5345), la compradora interpuso la apelación federal que fue concedida -por el voto de la mayoría- a fs. 474/477.

2°) Que, en primer término, cabe señalar que los argumentos utilizados por la alzada -convalidados por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Misiones al desestimar el recurso extraordinario local- para admitir la defensa de prescripción con sustento en la aplicación analógica del plazo previsto por el art. 4041 del anterior código civil, no constituyen una derivación razonada del derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas de la causa.

3°) Que, en efecto, en la decisión impugnada se sostuvo que ante la falta de fijación de un plazo expreso para el

supuesto de disminución de precio o de la acción resolutoria, correspondía aplicar analógicamente el plazo de tres meses establecido para ejercer las acciones redhibitorias y de *quanti minoris* previstas por el referido artículo, mas tal interpretación resulta objetable a poco que se advierta que la acción se ha sustentado en lo dispuesto por el art. 1346 del citado código y las prescripciones cortas son de interpretación restrictiva, motivo por el cual en estos supuestos resulta más apropiado aplicar la prescripción decenal prevista por el art. 4023 del referido ordenamiento civil, solución adoptada desde antiguo por este Tribunal (conf. Fallos: 193:181 y sus citas).

4°) Que, por otro parte, las cuestiones planteadas en el juicio caratulado "Friedrich, Lucía por su esposo Rubén Sánchez c/ Ana Krieger s/ demanda por reajuste de precio" -vinculadas con el reajuste de las cuotas pactadas en un contrato de compraventa y en el cual la deudora se había comprometido a constituir hipoteca sobre el inmueble adquirido- resultan sustancialmente análogas a las resueltas por el Tribunal en la causa "Bezzi, Rubén Amleto y otro c/ Valentín, Sixto Carlos y otro" votos concurrentes, (Fallos: 330:4001), cuyos fundamentos corresponde dar por reproducidos por razón de brevedad.

5°) Que, para adoptar esa solución, cabe ponderar que la deudora invocó que el inmueble objeto de la compraventa era vivienda única y familiar; que esa circunstancia no fue controvertida por su contraria (conf. fs. 361 y 368 vta.); que en ese domicilio se realizaron numerosas diligencias con resultado positivo (conf. notificación del traslado de demanda de fs. 45 y mandamientos de constatación agregados a fs. 284/286 y a

319/340), como también la declaración testifical de Marta Rosa Dominico que dio cuenta de que la deudora vivía allí junto a sus dos hijos (conf. causa "Krieger, Ana Inés c/ Orlando Rubén Sánchez s/ rectificación de planos", fs. 183).

6°) Que, en tales condiciones, la obligada al pago se encuentra habilitada para acogerse a la especial tutela constitucional que el Tribunal ha reconocido a los deudores de vivienda única y familiar que se vieron afectados por la emergencia económica (arts. 14 bis y 17 de la Constitución Nacional).

Por ello, y habiendo dictaminado la señora Procuradora Fiscal subrogante, se declara procedente el recurso extraordinario deducido por Ana Inés Krieger y se revoca el fallo apelado en lo que respecta al modo en el que deben reajustarse las cuotas adeudadas y en cuanto admite la defensa de prescripción opuesta por el vendedor del inmueble. Con costas (art. 68 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Vuelvan los autos al tribunal de origen a fin de que, por medio de quien corresponda, proceda a dictar un nuevo fallo con arreglo a lo expresado. Notifíquese y devuélvase.

RICARDO LUIS LORENZETTI

ELENA I. HIGHTON de NOLASCO

JUAN CARLOS MAQUEDA

Recurso extraordinario interpuesto por **Ana Inés Krieger**, con el patrocinio letrado del **Dr. Alfonso R. Arrechea.**

Traslado contestado por **Orlando Rubén Sánchez**, representado por los **Dres. María Itatí Amarante y Antonio Armando Amarante.**

Tribunal de origen: **Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Misiones.**

Tribunales que intervinieron con anterioridad: **Sala III de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 2, ambos de la Primera Circunscripción Judicial de la provincia de Misiones.**