

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

Buenos Aires,

*19 de febrero de 2019.*

Vistos los autos: "Recurso de queja deducido por la parte actora en la causa Di Cunzolo, María Concepción c/ Robert, Rubén Enrique s/ nulidad de acto jurídico", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1º) Que la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires desestimó -en el marco de unos juicios en los que se debatían cuestiones vinculadas con la nulidad de un contrato de compraventa y la obligación de escriturar- el recurso de inaplicabilidad de ley deducido por una de las vendedoras, y dejó firme el fallo de la alzada que había admitido el pedido de reajuste equitativo formulado por el adquirente, a la par de que ordenaba -previo pago del saldo de precio- la escrituración del bien. Contra esa decisión la vencida interpuso el recurso extraordinario federal cuya desestimación dio origen a la presente queja.

2º) Que la recurrente sostiene que la sentencia debe ser dejada sin efecto porque la corte provincial ha convalidado la decisión de la alzada que había transformado la acción de nulidad de acto jurídico en una acción de reajuste -equiparable a una reconvención-, sin que se hubiese ordenado un adecuado traslado de esa pretensión, circunstancia que impidió a su parte argumentar respecto al modo en que debía llevarse adelante ese reajuste, ofrecer las pruebas correspondientes y reclamar el pago de los intereses adeudados desde la fecha de suscripción del boleto de compraventa.

3°) Que la apelante se agravia también porque el reajuste admitido -\$ 60.000- correspondiente a la parte indivisa de la demandante conduce a un resultado confiscatorio, alejado de la realidad económica del caso. Aduce que la determinación del monto adeudado en concepto de saldo de precio se ha realizado atendiendo a valores históricos, mas no se ha tenido en cuenta que desde la firma del boleto de compraventa hasta la fecha del dictado de la sentencia de la corte provincial han transcurrido 18 años.

4°) Que aduce que "el arbitrio judicial" no puede conducir a un resultado equivalente a una "expropiación" y que el reajuste previsto por el art. 954 del entonces vigente Código Civil tampoco puede llevar a resultados que se encuentren desvinculados de la realidad económica, máxime cuando en ese período se ha producido un importante proceso inflacionario en nuestro país -con la consecuente distorsión de los precios en el mercado inmobiliario- y los jueces tenían a su alcance la posibilidad de ordenar que la determinación del monto -a valores actuales- correspondiente al saldo de precio se hiciera en un proceso sumarísimo.

5°) Que, en primer término, cabe señalar que los argumentos utilizados por el tribunal *a quo* referentes a que no se encontraba afectado el principio de congruencia ni el derecho de defensa de juicio con sustento en que la providencia dictada por el juez de primera instancia a fs. 86, segundo párrafo, *in fine*, de los autos principales, resultaba apta para que la actora tomara conocimiento del pedido de reajuste equitativo del contrato, no revelan groseros defectos de fundamentación o de

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

razonamiento que justifiquen la tacha de arbitrariedad invocada, máxime cuando tales planteos remiten al examen de cuestiones fácticas y derecho procesal, propias del tribunal de la causa y ajenas -como regla y por su naturaleza- al remedio del art. 14 de la ley 48.

6°) Que, en cambio, los agravios relacionados con el reajuste equitativo del saldo de precio que le correspondía a la demandante suscitan materia para abrir el recurso federal, habida cuenta de que los argumentos utilizados por la Corte provincial para justificar que se adoptara como única pauta válida los valores históricos informados por el perito, solo satisfacen en apariencia la exigencia constitucional de adecuada fundamentación (Fallos: 313:944).

7°) Que, en efecto, los valores históricos informados por el perito han servido para establecer la notable desproporción entre las prestaciones de los contratantes requerida por el art. 954 del anterior Código Civil; empero, para la determinación del reajuste equitativo los jueces de la causa no debieron juzgar la cuestión como si se tratara de "obligaciones dinerarias", sino que debieron darle el trato de las "obligaciones de valor" para restablecer el equilibrio de las prestaciones.

8°) Que, de tal modo, no parece razonable ni fruto del "prudente arbitrio judicial" que dieciocho años después de haberse celebrado el contrato de compraventa se fije el saldo de precio en idénticos valores nominales, máxime cuando la economía de nuestro país ha sufrido en ese período un agudo proceso

inflacionario, con la consecuente distorsión de precios en el mercado inmobiliario.

9°) Que, por lo demás, la determinación que se hizo respecto del suplemento que debía abonar el adquirente (\$ 60.000) por el tercio que le correspondía a la demandante se encuentra desvinculada de la realidad económica del caso, a poco que se advierta que esa suma no guarda relación con los valores que corresponden a un predio que cuenta con una superficie de poco más de cuatro hectáreas y se encuentra ubicado en los suburbios residenciales de la ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires.

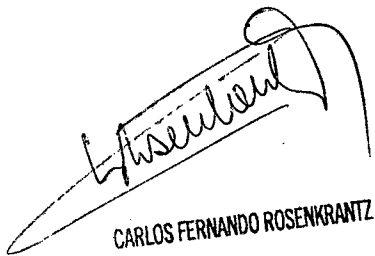
10) Que, en tales condiciones, la decisión apelada no constituye una derivación razonada del derecho vigente con arreglo a las circunstancias del caso, por lo que al afectar en forma directa e inmediata las garantías constitucionales invocadas, corresponde admitir el recurso y descalificar el fallo (art. 15 de la ley 48).

Por ello, con el alcance indicado, se hace lugar a la queja, se declara procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia recurrida. Con costas en el orden causado (art. 71 del Código Procesal Civil y Comercial de la

-//-

*Corte Suprema de Justicia de la Nación*

-//- 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. Agréguese la queja al principal. Notifíquese y devuélvase.



CARLOS FERNANDO ROSENKRANTZ




ELENA I. HIGHTON de NOLASCO



JUAN CARLOS MAQUEDA



RICARDO LUIS LORENZETTI



HORACIO ROSATTI

Recurso de queja interpuesto por María Concepción Di Cunzolo, con el patrocinio letrado del Dr. Sergio Gabriel Siquiroff.

Tribunal de origen: Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires.

Tribunales que intervinieron con anterioridad: Sala III de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial y Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial n° 18, ambos del Departamento Judicial de La Plata, Provincia de Buenos Aires.