Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 11 de noviembre de 2025

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por Sucesores de Camilo Racca –Norberto y Mario Racca– en la causa Sucesores de Camilo Racca y otro c/ Comercial Carrazana S.A. y otros s/ consignación", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1°) Que el 21 de abril del año 2006, "Comercial Carrazana S.A." (en adelante la "DADORA") y "Sucesores de Camilo Racca –Norberto y Mario Racca-" (en adelante el "TOMADOR") suscribieron un contrato de *leasing* inmobiliario con opción a compra, en virtud del cual la primera transfirió al segundo la tenencia para su uso y goce de un inmueble ubicado en la Provincia de Santiago del Estero.

El tomador se obligó a abonar a la dadora un canon anual pagadero por año calendario adelantado, de la siguiente forma: 1) dólares billetes estadounidenses U$S 100.000 a la firma del convenio; 2) dólares billetes estadounidenses U$S 65.000 el 31/7/2007; 3) dólares billetes estadounidenses U$S 65.000 el 31/7/2008; 4) dólares billetes estadounidenses U$S 110.000 el 31/7/2009; y el mismo monto de U$S 110.000 los años subsiguientes hasta la finalización total del contrato el día 21 de abril de 2016, debiendo abonarse el último canon el 31 de julio de 2015 (cláusula 3°).

2°) Que en lo que particularmente interesa al caso, las partes acordaron que *"Es condición esencial de este contrato que todo pago del canon estipulado que deba ser abonado por EL TOMADOR a LA DADORA deberá realizarse en dólares estadounidenses, tal como se pacta libremente en la cláusula precedente y que LA DADORA podrá requerir y de hecho deberá recibir DEL TOMADOR la entrega de los dólares estadounidenses y/o su*

equivalente en pesos según la cotización emanada del Banco de la Nación Argentina para el día del efectivo pago y en caso de haber una diferencia entre la cotización para la compra y la venta se tomará el promedio de ambos" (cláusula 3°).

3°) Que ya en vigencia las normas que impusieron severas restricciones para la adquisición de divisas extranjeras (res. AFIP n° 3210/2011), el tomador se presentó en el lugar de pago previsto en el contrato para abonar el canon correspondiente al año 2013 en pesos a la conversión pactada en la cláusula transcripta, pero ese pago no fue aceptado por la dadora con fundamento en que existía una diferencia importante entre la cotización del dólar oficial y el dólar paralelo y/o de comercialización.

4°) Que como consecuencia de ello, el tomador inició el presente juicio por consignación judicial del pago en pesos según la conversión prevista en el contrato; la dadora, por su parte, se opuso y dedujo reconvención por resolución contractual e indemnización por daños y perjuicios.

Asimismo, la actora promovió otros juicios que fueron acumulados al presente, en los que consignó el importe de los cánones cuyas cuotas fueron venciendo y otras sumas vinculadas con la opción de compra.

5°) Que la sentencia de primera instancia rechazó el juicio por consignación.

Por otra parte, y sobre la base de que la actora no había cumplido en tiempo y forma con los pagos debidos, hizo lugar a la reconvención por resolución contractual ordenando la restitución del inmueble en el plazo de 10

días; y por daños y perjuicios, condenando a la accionante a abonar a la reconviniente la suma de U$S 330.000 en concepto de daño material y la de U$S 100.000 por daño moral.

6°) Que a excepción de la condena por daño moral, la Cámara Federal de Tucumán confirmó la sentencia de grado. Para así resolver, partió de la base de que si bien las partes habían pactado que el pago debía ser en dólares, también *"...previeron que el deudor podía cancelar la obligación que contrajo en moneda extranjera mediante la entrega del equivalente en moneda de curso legal"*.

Sostuvo que, sin embargo, la conversión de los dólares a la cotización oficial del Banco Nación *"...no arroja una suma 'equivalente' en pesos que satisfaga el interés del acreedor, ya que con esa cantidad de pesos éste no podría adquirir en el mercado de cambios la cantidad de dólares necesarios para mantener la integridad de su crédito"*.

Concluyó en que, en tales condiciones, la actora no había cumplido abonando en dólares ni había tenido *"...en mira la 'equivalencia' acordada como modo alternativo de pago"*, por lo que los pagos consignados no habían resultado idóneos y carecían de efectos cancelatorios.

7°) Que contra este pronunciamiento, la accionante dedujo el recurso extraordinario federal cuya denegación originó la queja en examen.

8°) Que si bien lo relacionado con las obligaciones derivadas de un contrato así como la interpretación de sus cláusulas y la precisión de sus alcances remite al análisis de cuestiones de hecho, prueba y derecho común, propias de los jueces de la causa e irrevisables, como regla, en la instancia extraordinaria, cabe hacer excepción a dicho principio cuando el tribunal ha

prescindido de examinar constancias conducentes para la correcta solución del caso, asignando al contrato un alcance reñido con la clara literalidad de sus términos (Fallos: 326:2686; 327:5073; 347:500).

9°) Que esa situación se configura en autos, toda vez que al resolver que los pagos no respetaron la "equivalencia pactada", el *a quo* omitió ponderar el texto completo de la claúsula 3° del contrato suscripto por las partes según el cual *"...LA DADORA podrá requerir y de hecho deberá recibir DEL TOMADOR la entrega de los dólares estadounidenses* ***y/o su equivalente en pesos según la cotización emanada del Banco de la Nación Argentina para el día del efectivo pago y en caso de haber una diferencia entre la cotización para la compra y para la venta, se tomará el promedio de ambos****"*.

10) Que la claridad de la cláusula reseñada únicamente permite concluir en que los contratantes pactaron voluntariamente un parámetro determinado de equivalencia para el supuesto de pago en pesos, cual fue, indudablemente, la cotización del dólar del Banco de la Nación Argentina correspondiente al día del efectivo pago.

11) Que en consecuencia, el rechazo de la demanda por consignación con fundamento en que los pagos de las obligaciones en dólares convertidas a pesos según la cotización mencionada no respetaron la *"... 'equivalencia' acordada como modo alternativo de pago",* soslaya la consideración de circunstancias esenciales de la causa y conducentes para la correcta solución del litigio.

12) Que aun admitiendo el hecho destacado por el *a quo* en la sentencia impugnada, según el cual por causa de la realidad económica del país, el acreedor no habría podido adquirir los dólares debidos con los pesos ofrecidos

en pago y consignados, dicha circunstancia no permite concluir en que el deudor no cumplió con lo pactado en el contrato y que su conducta fue ilegítima.

13) Que en tales condiciones -y sin que este fallo importe adelantar juicio sobre la solución que en definitiva se adopte sobre el fondo del asunto-, las garantías constitucionales que se invocan como vulneradas guardan nexo directo e inmediato con lo resuelto en referencia al punto expresado.

Ello justifica la invalidación en su totalidad del pronunciamiento recurrido, toda vez que la procedencia de la reconvención se sustentó, esencialmente, en el incumplimiento contractual que en la presente decisión se deja sin efecto.

Por ello, se hace lugar a la queja, se declara procedente el recurso extraordinario y se deja sin efecto la sentencia apelada. 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 quien corresponda, se dicte un nuevo fallo con arreglo al presente. Reintégrese el depósito efectuado. Notifíquese, remítase la queja y, oportunamente, devuélvase.

Firmado Digitalmente por ROSATTI Horacio Daniel
Firmado Digitalmente por LORENZETTI Ricardo Luis
Firmado Digitalmente por ROSENKRANTZ Carlos Fernando

Recurso de queja interpuesto por **Sucesores de Camilo Racca y Teresa Aurora Pivetta –Norberto y Mario Racca–**, representados por los **Dres. Carlos Molina Sandoval, Santiago Luis Zarazaga y María José Colomba Nasca.**

Tribunal de origen: **Cámara Federal de Tucumán.**

Tribunal que intervino con anterioridad: **Juzgado Federal de Tucumán n° 1.**