

## **A C U E R D O**

En la ciudad de La Plata, a 31 de agosto de 2011, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores **Soria, de Lázzari, Genoud, Negri**, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 100.274, "Zapata, María Isabel contra Del Mazo, Mariana y ot. Ejecución hipotecaria".

## **A N T E C E D E N T E S**

La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro confirmó la decisión de primera instancia que había declarado la inconstitucionalidad de las leyes nacionales 25.798 (modificada por la ley 25.908) y 26.103 y de la ley provincial 13.211.

Se interpuso, por los codemandados, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley.

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

## **C U E S T I Ó N**

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

## V O T A C I Ó N

**A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo:**

1. En lo que interesa a los fines del recurso en tratamiento, la Cámara de Apelación se pronunció a fs. 352/359 vta. declarando la inconstitucionalidad de las leyes nacionales 25.798 (modificada por la ley 25.908) y 26.103 y sus similares locales 13.302 y 13.390 (v. sentencia de primera instancia a fs. 245/247 vta.).

Para resolver como lo hizo, se fundó en que:

a. Si bien el art. 6 de la ley 25.798 contempla que el ingreso al régimen de refinanciación hipotecaria reviste carácter optativo tanto para el deudor como para el acreedor (siempre que este último no sea una entidad financiera regida por la ley 21.526, ya que en tal caso sólo a él se acuerda el derecho de opción), ello traduce una concreta posibilidad para los deudores: imponer a sus acreedores la aceptación del régimen legal (fs. 353 vta.).

b. La redacción originaria de la ley 25.798 no interfería en la ejecución judicial del crédito, pues ningún obstáculo hallaba el acreedor en la consecución del trámite hasta obtener la subasta del bien hipotecado para lograr, de ese modo, el cumplimiento de la obligación insatisfecha. Sin embargo, la reforma introducida por la

ley 25.908 impide continuar con lo ordenado en la sentencia firme de remate, salvo cuando "el fiduciario no considera admisible el mutuo" (art. 16 inc. "c", ap. II). Asimismo, para el caso que el ejercicio de la opción fuera posterior a la fecha en que quedó firme la sentencia, la ley cuestionada suspende su cumplimiento hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo (art. 16 inc. "d"). La consecuencia de este régimen es que aquellos procesos en que se acredita el ejercicio de la opción "no han quedado suspendidos, **sino directamente paralizados**" (el destacado pertenece al original). Además, la ley 25.798 no incluye la intervención defensiva del acreedor ante el Banco Nación, ni ello se prevé en la ley 25.908, impidiéndose así, **sine die**, el ejercicio del derecho constitucional de defensa en juicio del acreedor.

c. Los alcances de la emergencia económica determinan que, en el caso de una de esas crisis, no cabe cuestionar el acierto o conveniencia de la implementación de medidas paliativas por parte del Estado. Empero, ello no otorga por sí razonabilidad a todos y cada uno de los medios instrumentales específicos que se establezcan para conjurar aquélla.

d. Aún cuando el objetivo principal del ordenamiento legal cuestionado es ofrecer una solución a aquellas personas adquirentes de inmuebles destinados a

vivienda que se vieron imposibilitados de cancelar sus obligaciones, no puede desconocerse que el Código Civil confiere al acreedor el derecho de emplear los medios necesarios para procurar aquello que le es debido.

e. La protección que se otorgue a los deudores morosos no puede actuar en desmedro del derecho de propiedad, ni desconocer el de la defensa en juicio que lo preserva, pues tales derechos y garantías deben ser compatibilizados.

f. No obstante que la declaración de inconstitucionalidad de una disposición legal se erige en la última **ratio** del orden jurídico, corresponde su descalificación cuando la repugnancia con la cláusula constitucional es manifiesta y la incompatibilidad inconciliable. Idéntico temperamento debe seguirse con las leyes posteriores que continúan con la suspensión ya dispuesta en la ley nacional 26.103 y provincial 13.302 -modificada por ley 13.390-.

2. Contra este fallo se alzan los codemandados Del Mazo y Derra por medio del recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley obrante a fs. 386/401. En líneas generales, su queja se funda en los siguientes argumentos:

a. La sentencia impugnada carece de "verdadera fundamentación autónoma" en relación con las

posturas expuestas por las partes, al formular consideraciones genéricas y "concluir conceptualmente que corresponde declarar inconstitucional los mencionados aspectos de la ley 25.798 y la ley 13.302" sin analizar en concreto los derechos que su parte alega vulnerados con la solución adoptada por el magistrado de primera instancia (fs. 393/393 vta.).

b. Se afecta su patrimonio al impedírseles acceder al régimen de refinanciación hipotecaria establecido por las normas cuestionadas (fs. 393 vta.).

c. La mera remisión a otros fallos del mismo Tribunal y la falta de explicitación de su relación con las concretas circunstancias del caso tratado no satisface la exigencia de adecuada fundamentación de la decisión (fs. 394).

d. La sentencia recurrida no tiene en cuenta que el deudor es la parte más débil de la relación contractual y no dedica "ni una línea a evaluar el perjuicio sufrido por el deudor, que queda en la ruina" (fs. 394 vta./395).

e. No puede continuarse con la ejecución porque quien cumple los términos de la condena es el fiduciario "y lo está haciendo en todos los casos en que los acreedores se presentan a cobrar". En tal sentido, sostiene, constituye una violación de la ley afirmar que

"no existe de parte del Banco Nación pago alguno" ya que si el acreedor "se presenta en 'ventanilla' percibe su crédito" (fs. 396).

f. El fallo transgrede lo dispuesto por los arts. 14 bis, 16 y 17 de la Constitución nacional; así como también las previsiones del art. 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (fs. 396). Igualmente, señala que la decisión es contraria a lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa "Pérsico" y transcribe extensos pasajes de dicho fallo (fs. 396 vta./398).

g. Se encuentra acreditado en autos que el contrato entre deudor y Fiduciario fue suscripto con anterioridad al dictado de la sentencia que declaró la inconstitucionalidad del régimen, lo cual configura un hecho sobreviniente que debe ser tomado en consideración para arribar a una justa solución del litigio. A juicio del recurrente, de haberse tenido en cuenta esta circunstancia distinta hubiera sido la solución del caso (fs. 398/400).

3. En mi opinión, el recurso articulado por la parte demandada no debe prosperar.

a. En el **sub lite**, se debate la inteligencia de normas federales respecto de las cuales, como es sabido, la Corte Suprema de la Nación es la intérprete genuina y final, sin hallarse limitada ni por la interpretación de

los jueces inferiores ni por las articulaciones de las partes (conf. doctr. Fallos 308:647, cons. 5º; 326:2880), debiendo los tribunales ordinarios adecuarse a esa interpretación, sobre todo cuando han sido descalificadas por considerárselas inconstitucionales (conf. doctr. C.S.J.N, **in re** B. 1160.XXXVI, "Banco Comercial de Finanzas S.A.", sent. de 19-VIII-2004; conf. mi voto en causa L. 85.181, "Varano", sentencia de 23-V-2007; v. asimismo Ac. 72.952, sent. de 02-X-2002; L. 73.015, sent. de 19-III-2003).

Por consiguiente, toda vez que la Corte federal se ha pronunciado sobre la cuestión atinente a la emergencia y a la validez de las normas en materia de pesificación y régimen de refinanciación hipotecaria que devino como consecuencia de la grave crisis que atravesara nuestro país, corresponde que esta Suprema Corte siga el criterio elaborado por el alto Tribunal. Veamos.

b. En los conocidos precedentes "Bustos, Alberto Roque y otros c/ P.E.N. y otros s/ amparo", fallada el 26 de octubre de 2004 -Fallos 327:4495- y "Massa, Juan Agustín c/ Poder Ejecutivo nacional - dto. 1570/2001 y otros s/amparo - ley 16.986", fallada el 27 de diciembre de 2006, la Corte sentó las bases de su doctrina en orden a la constitucionalidad del bloque legislativo de emergencia, conformado por las leyes y reglamentos que establecieron la

pesificación de las deudas en moneda extranjera.

c. Con posterioridad, al resolver la causa "Rinaldi, Francisco A. y otr. c/Guzmán Toledo, Ronal Constante y otra s/ ejecución hipotecaria", sentencia de 15 de marzo de 2007 (Fallos 330:885), el alto Tribunal se pronunció sobre los contratos de mutuos con garantías hipotecarias celebrados entre particulares en divisa extranjera, ajenos al sistema financiero, que fueron regulados de un modo diferente por diversas previsiones normativas y más particularmente por las leyes 25.561, 25.713, 25.796, 25.798, 25.820, 25.908, 26.062, 26.084, 26.103, 26.167 y por los decretos 214/2002, 320/2002, 410/2002, 762/2002, 2415/2002, 1284/2003, 352/2004, 1342/2004, 52/2006 y 666/2006.

En dicho precedente, se descalificó el fallo de la Cámara de Apelación que -de un lado- había desestimado el planteo de inconstitucionalidad de las normas de pesificación y mandado a llevar adelante la ejecución aplicando la doctrina del esfuerzo compartido y -del otro- había declarado la inconstitucionalidad de la ley 25.798, de su modificatoria 25.908 y su decreto reglamentario 1284/2003 (v. consids. 6 y 7).

Al respecto, sostuvo que, en el régimen previsto por la ley 25.798 (modificado por ley 25.908 y reglamentado por decreto 1284/2003), cumplidas las



condiciones allí establecidas y declarado elegible el mutuo, el agente fiduciario (Banco de la Nación Argentina) debía suscribir con el deudor los instrumentos previstos por la norma y proceder a cancelar la deuda incluyendo capital, intereses y costas, contemplándose la emisión de títulos públicos para abonar las cuotas remanentes. Los pagos efectuados por aquél (que en ningún caso debían superar el valor actual de mercado del bien objeto de la garantía real de hipoteca) tendrían los efectos de la subrogación legal y el acreedor mantendría esa garantía por la porción aún no subrogada por el agente fiduciario (v. consid. 24).

Recordó, además, que tras sucesivas suspensiones de las ejecuciones hipotecarias dispuestas por las leyes 26.062, 26.084 y 26.103, se sancionó la ley 26.167 con el objeto de aclarar e interpretar la aplicación del conjunto normativo de emergencia pública declarada por la ley 25.561, sus modificatorias, complementarias, prórrogas y aclaratorias, inclusive la ley 25.798, sus modificatorias y prórrogas (v. consid. 25).

Ahora bien, en torno al marco normativo de la emergencia en cuestión, la Corte afirmó, en función de los acontecimientos políticos, sociales y económicos que dieron lugar a la crisis sufrida por nuestro país que condujeron al dictado del llamado bloque de emergencia (v.

consids. 11 y 12), que era atribución del Estado implementar remedios extraordinarios destinados a asegurar la autodefensa de la comunidad y el restablecimiento de la normalidad social que el sistema político instaurado por la Constitución requiere (Fallos 313:1638; v. consid. 13).

En este marco, aceptó, la intervención estatal en las relaciones entre particulares durante esos períodos (v. consids. 14 y 15) y, en concreto, efectuó el control de razonabilidad de las medidas adoptadas respecto de los mutuos hipotecarios en los que se encontraba comprometida la vivienda única y familiar del deudor, concluyendo que tales regulaciones no resultaban desproporcionadas con relación a la finalidad perseguida (v. consids. 33 a 39).

Asimismo, destacó que para resolver el problema planteado por los deudores que tengan comprometida su vivienda única y familiar, el legislador buscó darles un marco de protección adecuado, lo que no habían logrado las disposiciones anteriores a la citada ley 26.167, para lo cual estableció un procedimiento conciliatorio con la finalidad de lograr un avenimiento entre las partes (v. consid. 43) y estableció la forma en que debía llevarse a cabo la conversión a pesos y el reajuste equitativo (v. consid. 44).

Tales pautas, dijo, revelan que el

legislador optó por instituir un sistema de protección de los deudores hipotecarios cuyos hogares estuviesen con riesgo de ser ejecutados en modo congruente con los derechos consagrados en los arts. 14 bis de la Constitución nacional y VI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; 16 inc. 3 y 25 inc. 1, de la Declaración Universal de Derechos Humanos; 17 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica); 10 y 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y 23 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (v. consid. 45).

En esta línea, desestimó las objeciones atinentes a la validez constitucional de la ley 26.167, en razón de que ha establecido un procedimiento especial para la liquidación de la deuda que importa dilatar injustificada-mente los términos del proceso y de que ha admitido la legitimación del agente fiduciario para intervenir en el juicio (v. consid. 48) y los planteos referentes a que la aplicación de las pautas previstas por el art. 6 de la ley 26.167 para la determinación de la deuda, importa avanzar sobre aspectos que ya habían sido decididos en las instancias ordinarias con autoridad de cosa juzgada, pues en dicho caso la sentencia de la alzada que confirmó la que había mandado llevar adelante la

ejecución aplicando la teoría del esfuerzo compartido, fue apelada por los deudores (v. consid. 47).

d. En la causa B.2087.XLII, **in re** "Bezzi, Rubén Amieto y ot. c/ Valentín, Sixto Carlos y ot. s/ ejecución hipotecaria", sentenciada el 11 de septiembre de 2007, reiteró las pautas brindadas en "Rinaldi", extendiendo por analogía su solución para aquellos supuestos en que no concurren todos los recaudos exigidos por las leyes 25.798 y 26.167, siempre que se encuentre comprometida la vivienda única y familiar del deudor.

e. Delineada de tal modo la doctrina del referido Tribunal, de la cual no encuentro mérito para apartarme en esta contienda tanto por razones de economía procesal cuanto al ponderar que la tarea de desentrañar la inteligencia y aplicación de normas federales tiene en aquel tribunal a su intérprete genuino y final (Fallos 326:2880), el cuestionamiento efectuado contra la decisión de grado en cuanto declaró la inconstitucionalidad de las citadas normas debe ser acogido.

4. Sin embargo, como ha sostenido este Tribunal, si la sentencia que favorece a una parte es apelada por otra, toda la cuestión materia de litigio pasa al superior en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al inferior (conf. Ac. 34.286, sent. de 17-IX-1985; Ac. 52.242, sent. de 6-XII-1994; Ac. 63.004,

sent. de 18-IX-1998; Ac. 76.885, sent. de 9-X-2003). Se impone entonces abordar los restantes fundamentos esgrimidos ante ambas instancias de grado por el acreedor - fs. 332 y 336/338- contra la resolución del juez de primera instancia, que declaró que el mutuo hipotecario ejecutado en estos autos se encuentra admitido en el sistema de refinanciación de hipotecas previsto por la ley 25.798 y, en consecuencia, suspendió la entrega de la posesión. Dichos agravios están enderezados a cuestionar la aplicación al caso del régimen de refinanciación hipotecaria.

a. En tal oportunidad, el acreedor ejecutante contravirtió la aplicación de la ley 25.798, modificada por ley 25.908, por entender no reunidos los recaudos exigidos a los fines de declarar elegible al mutuo hipotecario ejecutado.

Concretamente formuló dos cuestionamientos: i] que el mutuo hipotecario ejecutado en autos haya tenido por destino la adquisición, mejora, construcción, ampliación de vivienda o la cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos antes mencionados (arts. 2 inc. b, ley 25.798 y 1 inc. a, ley 26.167) y, ii] que el inmueble gravado sea vivienda única y familiar de los deudores (arts. 2 inc. c, ley 25.798 y 1 inc. d, ley 26.167).

En lo tocante al recaudo individualizado bajo el nro. 11, asiste razón al actor por cuanto de la escritura hipotecaria no surge el destino exigido por la ley para el acogimiento al régimen de refinanciación hipotecaria, circunstancia que tampoco ha sido siquiera invocada -y menos aún demostrada- por los deudores hipotecarios.

En adición, tampoco surge debidamente acreditado en la causa que el inmueble gravado revista el carácter de vivienda única y familiar de los deudores.

De un lado, la escritura hipotecaria carece de referencia alguna a la calidad de vivienda y, menos aún, de única y familiar. Por el contrario, en dicho instrumento se expone que el inmueble gravado es una "finca" -ubicada en el Cuartel Noveno del Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, paraje denominado "Highland Park"; nomenclatura catastral Circunscripción IX, Sección M, Quinta 2, Manzana 8.b, **Parcela** 5- sin alusión a su edificación.

Del otro, del acta notarial acompañada por el acreedor (fs. 328/331), cuyo contenido coincide con lo que surge del mandamiento de constatación de fs. 137 vta./139, surge que la parcela 5, que fue gravada con el mutuo hipotecario que es ejecutado a través de estos autos, es un terreno parquizado, cuya única construcción es parte

de un quincho con techo de paja. En efecto, del mandamiento de constatación surge que las parcelas 4 y 5 se encuentran unificadas y que la vivienda de los actores se encuentra completamente asentada sobre la primera parcela, mientras que únicamente el quincho de la vivienda se encuentra parcialmente ubicado en la parcela mencionada en segundo lugar.

b. En este particular contexto, en consonancia con mi voto en los autos C. 98.619, "Cecconi, Gladys y otro contra Marmolejo, Jorge Alberto y otro. Ejecución hipotecaria" (sent. del 4-VIII-2010), y tal como ha resuelto la Corte nacional, por más que el mutuo hubiese sido declarado elegible por el agente fiduciario, ello no importa de suyo el acogimiento válido al régimen de protección, en tanto los deudores no han cumplido cabalmente con los requisitos que en él se imponen: destino del préstamo contraído y el carácter de vivienda única del inmueble gravado. En suma, no son de aplicación al caso las normas sobre refinanciación hipotecaria -leyes 25.798, 25.908 y 26.167- (conf. causa A.134.XLIII. "Alonso, Hernán Martín y otro c/ Ferrino, Miguel Ángel s/ ejecución hipotecaria", sent. del 16-IX-2008; F. 219.XLIII, "Fejgielman, Mariano c/ Jaime, Manuel y ot. s/ ejecución especial", fallada el 28-IV-2009).

5. Por las razones expuestas, voto por la

**negativa.** Costas por su orden en atención a la naturaleza de las cuestiones resueltas (arts. 68 2da. parte y 289, C.P.C.C.).

El señor Juez doctor **de Lázzari**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votó también por la **negativa**.

**A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Genoud dijo:**

I. Entiendo que el recurso no ha de prosperar.

1. Como primera medida, encuentro conveniente recordar los principales hechos de la causa y su trámite procesal:

a. Las partes celebraron un mutuo hipotecario en fecha 6 de marzo de 2000 por un monto total de U\$S 26.740. El bien objeto de la garantía es el designado catastral-mente como Circunscripción IX, Sección M, Quinta 7, Manzana 8 b, parcela 5, partida 74.663, correspondiente al Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires.

b. Promovida la ejecución por la deuda impaga y pronunciada sentencia de trance y remate, se aprobó la subasta del mentado bien (fs. 181 vta.) y se emitió un fallo adverso a la petición de suspensión esgrimida por los codemandados (fs. 188). Posteriormente,



haciendo mérito de la constancia emitida por el Banco de la Nación Argentina en la que se declaró elegible el crédito de acuerdo con la ley 25.798 (fs. 195), se acogió un nuevo requerimiento en tal sentido y, en consecuencia, se difirió la toma de posesión del inmueble subastado (fs. 197).

c. Dispuesta la intimación al ejecutante para practicar liquidación (fs. 227), éste planteó la inconstitucionalidad de las leyes 25.798, 25.908 y 13.211 y solicitó la continuidad de la subasta dispuesta (fs. 230/231 vta.). Ello fue replicado por los codemandados mediante los argumentos expuestos a fs. 239/244.

d. La resolución recaída en primera instancia admitió el planteo de inconstitucionalidad incoado (fs. 245/247 vta.) pronunciándose la Cámara en el mismo sentido.

2. Tenemos entonces que en autos se encuentra cuestionada la constitucionalidad de las leyes nacionales 25.798 (modificada por su similar 25.908) y 26.103; así como también las leyes provinciales 13.302 y 13.390. Concretamente se discute en torno a si tal plexo legal, en tanto suspende las subastas judiciales cuando se reúnen los recaudos allí exigidos, se ajusta a los preceptos de la Constitución nacional o bien merecen el reproche dispuesto por la alzada en el pronunciamiento en crisis.

Avancemos ahora sobre el texto de las leyes mencionadas.

a. La ley 25.798, sancionada el 11 de mayo de 2003 crea el "Fideicomiso para la refinanciación hipotecaria" en el marco de la emergencia económica declarada, facultando al fiduciario a reestructurar las acreencias de acuerdo con las pautas que brinda la misma ley.

Establece que los pagos que aquél efectúe al acreedor tendrán los efectos de la subrogación, trasladando todos los derechos, acciones y garantías del acreedor al fiduciario, tanto las que correspondan contra el deudor principal como contra sus codeudores. Asimismo, establece que la parte acreedora mantendrá como garantía el derecho real de hipoteca por la porción aún no subrogada por el fiduciario (conf. art. 1 inc. c, d y e, ley cit.).

Dicha norma define como "mutuo elegible" aquel garantizado por derecho real de hipoteca en la medida que cumpla con la totalidad de los siguientes requisitos: (i) que el deudor sea una persona física o sucesión indivisa; (ii) que el destino del mutuo haya sido la adquisición, mejora, construcción y/o ampliación de vivienda o la cancelación de mutuos constituidos originalmente para cualquiera de los destinos mencionados y (iii) que la vivienda sea única y familiar (art. 2).

Finalmente, cabe señalar que la ley 25.798 estatuye el carácter optativo del ingreso al sistema, concediéndole la facultad tanto al acreedor como al deudor de actuar en tal sentido (con excepción de los supuestos en que se trate de una entidad financiera sometida al régimen de la ley 21.526, en cuyo caso sólo a ésta le asiste derecho de opción, conf. art. 6).

b. La ley 25.908, sancionada el 23 de junio de 2004, modificó el régimen de la 25.798. En lo que más interesa para resolver el presente caso, dicha norma establece que una vez declarado elegible el mutuo, el fiduciario suscribirá con el deudor los instrumentos necesarios y quedará así perfeccionada la instrumentación del sistema (art. 2 inc. "b").

A su turno, en los incisos "e", "f" y "g" del art. 2, determina lo siguiente: (i) "en caso de encontrarse pendiente un proceso de ejecución hipotecaria, por mora en el cumplimiento del mutuo elegible, realizado de conformidad al título V de la ley 24.441, el deudor podrá acreditar el ejercicio de la opción en cualquier etapa del procedimiento, y el juez deberá ordenar la suspensión cautelar del lanzamiento o de la subasta hasta que el fiduciario notifique la no admisibilidad del mutuo" (inc. "e"); (ii) "acreditado en el expediente el perfeccionamiento de la instrumentación del sistema, el

fiduciario procederá a realizar los pagos de acuerdo al punto siguiente, sin perjuicio de los derechos del acreedor..." (inc. "f"); y (iii) el fiduciario procederá a poner al día los mutuos elegibles, a cuyos efectos cancelará al acreedor las cuotas de capital pendientes de pago desde la mora hasta la fecha de dicho pago, más los intereses liquidados de acuerdo lo previsto en la presente. A los efectos del pago, el fiduciario podrá emitir instrumentos financieros según la normativa aplicable (inc. 9).

c. En la provincia de Buenos Aires, la materia se encuentra plasmada en las leyes 13.211 y 13.302 (con las modificaciones introducidas por la ley 13.590).

La ley 13.211, señala que "la provincia de Buenos Aires adhiere al Sistema de Refinanciación Hipotecario creado por la Ley Nacional 25.798" (art. 1).

La ley 13.302 (texto según ley 13.590) dispone por su parte la suspensión "en todo el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, por el término de trescientos sesenta (360) días hábiles, a partir de la sanción de la presente Ley, las ejecuciones hipotecarias de inmuebles que tengan por objeto la vivienda única y familiar del deudor, siempre y cuando el monto de su valuación fiscal actual no supere la suma de doscientos mil (200.000) pesos" (art. 1).

Dicha ley refiere a su turno que tal plazo

"... se extenderá en un (1) año en aquellas ejecuciones que tengan por objeto a la vivienda única, sea cual fuera el origen de la obligación, para aquellos deudores que se encontraran en situación de desocupados a la fecha de la sanción de la presente Ley..." (art. 3).

3. A la luz de estos antecedentes, debo recordar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación se expidió en reiteradas oportunidades con respecto a la constitucionalidad del bloque legislativo para la emergencia (entre otras, "Bustos, Alberto Roque y otros c/ Estado Nacional y otros s/ amparo", fallos 327: 4495; "Jurisprudencia Argentina", 2005-III-189; "La Ley", 2004-F-713; "Massa, Juan Agustín c. Poder Ejecutivo Nacional", 27-XII-2006, "La Ley", 13-IV-2007; "Rinaldi, Francisco A. y otro c. Guzmán Toledo, Ronal C. y otra", 15-III-2007; "La Ley", 2007-B- 415; "Bezzi, Rubén A. y otro c. Valentín, Sixto C. y otro", "La Ley", 21-IX-2007; "Lama Enrique G. y Jiménez Alejandro R. y 0.", 6-XI-2007; "La Ley", 15-XI-2007; "Longobardi, Irene Gwendoline y 0. c. Instituto de Educación Integral San Patricio S.R.L.", 18-XII-2007; "D.J.", 9-I-2008 - "La Ley", 15-II-2008; "Souto de Adler, Mercedes c. Martorano, Marta T.", 14-VIII-2007, "La Ley", 22-VIII-2007).

En los referidos precedentes, el máximo Tribunal de justicia del país ratificó la existencia de una

situación de grave perturbación económica, social y política expresada como fundamento de la ley 25.561. Asimismo, reconoció por un lado (a la luz de su jurisprudencia y la de su par norteamericana) la existencia de un derecho de emergencia originado por dichas circunstancias y su proyección a las relaciones entre particulares durante esos períodos; y por el otro la necesidad de realizar el control constitucional de razonabilidad de las medidas dictadas para paliar los conflictos generados por la crisis (ver considerando 12 de ese tribunal **in re** "Longobardi").

En este orden de ideas, concluyó en la causa "Rinaldi" que "al decidir sobre el conflicto planteado entre particulares que celebraron mutuos hipotecarios en divisa extranjera, no puede estarse a la literalidad de lo pactado cuando la prestación se ha tornado excesivamente onerosa para uno de los contratantes en virtud de la grave crisis económica imperante" (38° considerando). Es que se persigue adoptar "una solución que permita, de una sola vez, lograr una recomposición equitativa del vínculo contractual" (14° considerando del voto de los doctores Lorenzetti y Zaffaroni). Así, de lo que se trata es de restaurar el equilibrio de las ventajas que recibe con el sacrificio que experimenta la persona al ingresar en una relación contractual, medidos los valores de cada uno según

un común denominador (del voto de la doctora Argibay).

Por otra parte, sabido es que la declaración de inconstitucionalidad, es la última **ratio** del ordenamiento jurídico (Fallos 156:602; 258:255; 302:1666; 327:5723). Esta línea también fue reafirmada por la Corte Suprema al fallar en la causa "Rinaldi", donde sostuvo que "la declaración de inconstitucionalidad constituye la más delicada de las funciones susceptibles de encomendarse a un tribunal de justicia, configura un acto de suma gravedad que debe ser considerado como última **ratio** del orden jurídico, requiere inexcusablemente la demostración del agravio en el caso concreto y sólo cabe acudir a ella cuando no existe otro modo de salvaguardar algún derecho o garantía amparado por la Constitución Nacional (Fallos: 256:602; 258:255; 302:166; 316:188, 1718 y 2624; 319:3148; 321:441 y 1888; 322:842 y 919; 324:920; 325:1922, entre muchos otros)"; conf. Rinaldi, Francisco A. y otro c. Guzmán Toledo, Ronal C. y otra, 15-III-2007; "La Ley", 2007-B-415).

Pues bien, razones de economía y celeridad procesal me inclinan a acatar la doctrina del más alto Tribunal en la materia, ya que no encuentro motivos para apartarme de ella.

Asimismo cabe puntualizar que esta Corte se ha pronunciado respecto de la constitucionalidad de las

normas tachadas de inconstitucionales por el **a quo**, en diversos casos de ejecuciones hipotecarias, precedentes que refieren a situaciones fácticas similares a las aquí examinadas (conf. causas C. 94.032, "Rechou, Diego contra Czyzyk, Norma Lidia. Ejecución hipotecaria"; C. 97.043, "Zella, Raimundo Ciro contra Ter Akopian, Arturo Diego y otra. Ejecución hipotecaria"; C. 99.406, "Inalpa Industrias Alimenticias Pavón Arriba S.A. contra Litovich, Héctor Fabián y otro. Ejecución hipotecaria"; C. 89.562, "Quiroga, Julio Ismael y otro contra Arias, Mario Osvaldo y otro. Ejecución hipotecaria"; C. 93.176, "International Trade Logistic. c/ Tevicom Fapeco S.A. Incidente de revisión en autos: Tevycom Fapeco S.A. s/ concurso preventivo", sentencias dictadas el 29-XII-2008; entre muchas otras). Ello así, entiendo que la parcela del recurso que refiere a la validez constitucional del régimen de refinanciación hipotecaria, deviene atendible.

Partiendo de lo antes expuesto y tomando en consideración lo consignado por este Tribunal en orden a que si la resolución que favorece a una parte es apelada por otra, toda la cuestión materia del litigio pasa al superior en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al inferior (conf. doc. C. 88.235, sent. del 8-VIII-2007; C. 87.877, sent. del 13-VIII-2008), corresponde abordar en esta sede los agravios planteados



por la parte actora respecto de lo decidido en primera instancia en torno de la aplicación del régimen antes citado, a cuyo fin he de adherir a los fundamentos vertidos por el doctor Soria en el punto 4 de su voto, los que considero dan respuesta suficiente al recurso **sub examine**.

Voto por la **negativa**.

**A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Negri dijo:**

1. Esta Corte, en diversos precedentes en los que he participado, remitiendo a los fundamentos expresados por la Corte Suprema de Justicia de la Nación se ha pronunciado respecto de la constitucionalidad de las normas dictadas durante la reciente emergencia económica (conf. C. 90.928, sent. del 9-IX-2009; C. 94.032; C. 97.43; C. 99.406; C. 89.562; C. 93.176, todas sents. del 29-XII-2008, entre otras). Por ello, al igual que el doctor Soria, considero que asiste razón al recurrente en cuanto cuestiona la inconstitucionalidad de dichas normas, declarada en la instancia de grado.

Asimismo y en virtud de las remisiones que el referido colega efectúa (particularmente en el pto. 3 aps. a y e) recuerdo que, según mi criterio, los fallos de la Corte Suprema de Justicia de la Nación resultan vinculantes sólo para el caso en que se dictaron (conf. P. 43.994, sent. del 29-X-1991; P. 47.881, sent. del 29-XII-

1994; Ac. 78.215, sent. del 19-II-2002, C. 86.577, sent. del 6-X-2010; C. 98.619, sent. del 4-VIII-2010, entre muchos otros). Lo que no obsta que su contenido sea receptado en orden a su validez conceptual.

2. Por otro lado, también coincido con la solución que, para el caso, propicia el doctor Soria y en consecuencia, he de adherir a los fundamentos vertidos por el referido colega en el pto. 4 de su voto (conf. C. 98.619, sent. del 4-VIII-2010; art. 289, C.P.C.C.).

Con el alcance señalado, voto por la **negativa**.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

#### **S E N T E N C I A**

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario interpuesto. Costas por su orden (arts. 68 2da. parte y 289, C.P.C.C.).

Notifíquese y devuélvase.

EDUARDO NESTOR DE LAZZARI

HECTOR NEGRI

DANIEL FERNANDO SORIA

LUIS ESTEBAN GENOUD

CARLOS E. CAMPS

Secretario