

Doctrina

Impacto de la inflación en los contratos públicos



Jorge I. Muratorio

Director del Observatorio de la Contratación Pública de la Universidad Austral. Profesor en diversos posgrados de Derecho Administrativo en la Argentina y en el exterior. Miembro del Instituto de Derecho Administrativo de la Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Buenos Aires. Desde 1998 integra el Estudio O'Farrell, del cual es socio, teniendo a su cargo el Departamento de Derecho Público y Regulación Económica.

SUMARIO: I. Equilibrio contractual.— II. Impacto inflacionario.— III. Prohibición de indexación.— IV. La redeterminación de precios.— V. Teoría de la Imprevisión y deber de prevención del daño.— VI. Exigencia de diligencia a los oferentes y contratistas respecto de la inflación.— VII. La inflación como fenómeno crónico y previsible.— VIII. Picos abruptos de inflación, imprevisibles.— IX. Inflación y prueba del daño.— X. Colofón.

I. Equilibrio contractual

En el ámbito de los contratos administrativos, juega un rol preponderante el equilibrio de prestaciones, la “equivalencia honesta” o “ecuación económico-financiera” del contrato, que asegura una proporción entre las cargas y beneficios de las partes, y que se incorpora como parte del derecho de propiedad del contratista, con tutela constitucional (1).

Uno de los tantos motivos por los cuales puede alterarse ese equilibrio es por cambios en las variables de la economía, tal como los casos de depreciación de la moneda frente al valor de las divisas extranjeras (por ejemplo por una devaluación), fuerte inflación, escasez y/o alza de precios de insumos, falta de créditos financieros, etc.

II. Impacto inflacionario

La inflación es el crecimiento generalizado y continuo de los precios de los bienes y servicios en la economía, que se ve reflejado frecuentemente en el índice de precios al consumidor (IPC) (2).

Nuestro país, lamentablemente, tiene una larga historia tanto de altos períodos

de picos abruptos de inflación como de picos inflacionarios.

Así se ha concluido que durante los últimos 100 años la tasa de inflación promedio fue de 105% anual, siendo el máximo histórico de 3079% en 1989 (3).

Actualmente el IPC de julio del 2022 por ejemplo, es del 7,4%, lo cual conlleva una variación interanual del 71% y un acumulado en el año del 46,2% (4).

Todo esto obviamente impacta sobre la contratación pública.

Así se ha dicho que uno de los efectos más nocivos de la inflación es el de perjudicar a los acreedores de sumas de dinero, quienes ven disminuida su acreencia ante el simple paso del tiempo, de modo tal que si la deuda es cancelada con una cantidad cuya cifra nominal coincide con la adeudada, esa cancelación no refleja la realidad económica si durante el lapso en que se mantuvo la deuda la inflación deterioró el valor del monto (5).

III. Prohibición de indexación

En cuanto a las técnicas para afrontar la inflación en el ámbito contractual públi-

co, debe partirse de la base de la vigente prohibición de indexación.

En efecto, conforme lo establece el art. 7° de la ley 23.928, sustituido por el art. 4° de la ley 25.561 “El deudor de una obligación de dar una suma determinada de pesos cumple su obligación dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada. En ningún caso se admitirá actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, cualquiera fuere su causa, haya o no mora del deudor...”

Al mismo tiempo el art. 10°, ley 23.928 —también sustituido por el art. 4° de la ley 25.561—, dispone: “Mantiénense derogadas, con efecto a partir del 1° de abril de 1991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios. Esta derogación se aplicará aun a los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, no pudiendo aplicarse ni esgrimirse ninguna cláusula legal, reglamentaria, contractual o convencional —inclusive convenios colectivos de trabajo— de fecha anterior, como causa de ajuste en las sumas de pesos que corresponda pagar”. “Quedan derogadas las

disposiciones legales y reglamentarias y serán inaplicables las disposiciones contractuales o convencionales que contravinieren lo aquí dispuesto”.

La Corte Suprema ha admitido la constitucionalidad de tal prohibición de indexación, resaltando su finalidad antiinflacionaria: “...la prohibición genérica de la “indexación”, medida de política económica que procura evitar que el alza de los precios relativos correspondientes a cada uno de los sectores de la economía, al reflejarse de manera inmediata en el índice general utilizado al mismo tiempo como referencia para reajustar los precios y salarios de cada uno de los demás sectores, contribuya de manera inercial a acelerar las alzas generalizadas de precios (conf. Fallos: 329:385) y a crear desconfianza en la moneda nacional” (6).

Bajo estos lineamientos, la Procuración del Tesoro de la Nación entendió que respecto de un contrato de suministro, a tenor de lo establecido por la ley 23.928, modificada por la ley 25.561, no corresponde la inclusión de cláusulas de actualización de precios en forma trimestral en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares (7). Tal criterio fue adoptado también por la Oficina Nacional de Contrataciones (8).

Especial para La Ley. Derechos reservados (Ley 11.723)

(1) CS, “Bourdieu, Pedro Emilio c/ Municipalidad de la Capital”, 16/12/1925, Fallos: 145:307. Tal protección del patrimonio incluye la oferta más la cláusula de ajuste que conforma el precio (CS, “Pizarro Aráoz, Luis c/Dirección General de Fabricaciones Militares s/cobro de pesos”, 03/3/81, Consid. 6°, Fallos: 303:323, con cita de Fallos 137:47; 145:325; 184:137).

(2) MOCHÓN, Francisco - BEKER, Víctor A., “Economía. Principios y aplicaciones”, Buenos Aires, 2003, 3ª ed., p. 357.

(3) Cámara Argentina de Comercio y Servicios, “Historia de la inflación en Argentina”, disponible en https://www.cac.com.ar/data/documentos/10_Historia%20de%20la%20inflaci%C3%B3n%20en%20Argentina.pdf

(4) Conforme el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), disponible en https://www.indec.gob.ar/uploads/informesdeprensa/ipc_08_222F36DA2F1A.pdf

ar/uploads/informesdeprensa/ipc_08_222F36DA2F1A.pdf

(5) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala V, “Aseguradora de Créditos y Garantías S.A. (TF 16747-A) c/ DGA”, 30/03/2005, y “Mercantil Andina Cia Arg de Seguros S.A.-TF17.704-A c/ D.G.A.”, 31/10/2006.

(6) CS, “Massolo, Alberto Jorge c/Transportes Del Tejar S.A. y otro s/daños y perjuicios”, 20/04/2010, Fallos: 333:447, consid. 15. Asimismo sostiene la Corte “Que aun cuando el derecho de propiedad pudo tener en la actualización por depreciación monetaria una defensa eficaz de los derechos patrimoniales en determinados períodos, su perduración sine die no solo postergaría disposiciones constitucionales expresas, como las del art. 67, inc. 10, de la Constitución Nacional (hoy art. 75, inc. 11), sino que causaría un daño profundo en la esfera de los derechos patrimoniales todos, al alimentar esa grave patología

que tanto los afecta: la inflación. No puede admitirse que lo que fue solución de especie frente a un problema acotado temporalmente y en su configuración, en la que no incidieron normas como las que recientemente dictó el Congreso Nacional para procurar una moneda nacional apta, se trueque en vínculo estable, alterando así su naturaleza esencial (conf. Fallos: 315:158, 992 y 1209)”. Ver asimismo CNFed. Contenciosoadministrativo, sala I, “Frigorífico Cristal S.A. c/Ejército Argentino s/contrato administrativo”, 16/11/2004, y “Chachahuen SA Minera -Incidente II- Ejec Sentencia y otro c/YPF Soc del Estado s/ proceso de ejecución”, 01/12/2017, Procuración del Tesoro de la Nación, Dictámenes: 312:252.

(7) Dictamen IF-2020-07576220-APN-PTN del 3/02/20. EX-2019-49968395- APN-DGD#MTR (Dictámenes 312:252). Ver asimismo Dictámenes: 313:96.

(8) Dictamen ONC N° IF-2020-08701333-APN-ON-

C#JGM del 7/2/20. Allí la ONC recordó que resultaba menester distinguir entre la estipulación por parte de la Administración de cláusulas por medio de las cuales se incorporan *ab initio* en los pliegos particulares mecanismos que permiten la actualización de precios y un supuesto distinto, que es el que se configura a partir de la renegociación de un contrato perfeccionado y en etapa de ejecución, a raíz de circunstancias sobrevinientes, ajenas a las partes, que han afectado de modo decisivo el equilibrio contractual, siendo la renegociación una garantía que asiste al administrado frente a desequilibrios externos y sobrevinientes que afecten de un modo decisivo la equivalencia de las prestaciones. Asimismo, al constatar que los proveedores de los servicios en cuestión actualizaban trimestralmente sus precios, ello no sería susceptible de encuadrar en el concepto de “acontecimiento extraordinario y/o imprevisible” propio de la

Nota a fallo

Cobro de medianería

Excepción de prescripción. Rechazo. Prueba de peritos. Consultores técnicos.

CNCiv., sala M, 21/04/2022. – Cons. Prop. Lima 563/571 c. Madrid 13 SA s/ Cobro de medianería. 4

[Cobro de medianería](#)
Caso del muro enterrado
Hilda E. Fernández 4

Jurisprudencia

Delitos tributarios

Apropiación indebida de los recursos de la seguridad social. Dictamen del Ministerio Público Fiscal. Fraccionamiento el hecho materia de la pesquisa. Error en la evaluación del tipo penal.
CFed. General Roca, 01/08/2022. - Tecran S.A. s/ Evasión. 11

CORREO ARGENTINO	FRANQUEO A PAGAR
CENTRAL B	CUENTA N° 10269F1

Cabe mencionar la excepción legal de la aplicación de los arts. 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias a los Contratos de Participación Pública Privada (9) y a las locaciones (10).

IV. La redeterminación de precios

En determinados ámbitos, como en la obra pública y la consultoría de obra pública a nivel nacional, se aplica el “Régimen de Redeterminación de Precios” aprobado por el Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 691/2016, cuya finalidad declarada es “el mantenimiento del equilibrio económico financiero” de tales contratos “financiados total o parcialmente con fondos del Estado Nacional a través del establecimiento de valores compensatorios de las variaciones de los insumos” (art. 1º).

La redeterminación procede cuando los costos de los factores principales que los componen reflejen una variación promedio ponderada de esos precios, superior en un cinco por ciento (5%) a los del contrato o al precio surgido de la última redeterminación de precios, según corresponda (art. 3º).

Los nuevos precios se determinarán ponderando los siguientes factores según su probada incidencia en el precio total: a) El costo de los materiales y de los demás bienes incorporados a la obra; b) El costo de la mano de obra. c) La amortización de equipos y sus reparaciones y repuestos; d) Todo otro elemento que resulte significativo a criterio del comitente (art. 5º).

El objetivo de este régimen, como se ha dicho, es mantener el equilibrio de las prestaciones sobre la base de referencias objetivas externas a las partes (11). Así, la redeterminación de precios difiere de la *teoría de la imprevisión* en que no exige concurrencia de acontecimientos extraordinarios ni imprevisibles ni que el aumento de precios sea excesivo; etc., y responde a una obligación contractual (12).

De modo, pues, que ambas figuras pueden coexistir y, más todavía, la imprevisión puede operar incluso sobre situaciones sobrevinientes a lo previsto en su momento en la fórmula para la redeterminación de precios. En efecto, tal es lo que sucede, por ejemplo, cuando los índices utilizados por el Régimen de Re-

determinación no reflejen eficazmente los aumentos de los insumos por inflación. Así por ejemplo, en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, se ha tenido que modificar el Régimen de Redeterminación establecido en el dec. 290/2021 mediante el dec. 995/2022, permitiéndose —con la pertinente autorización— utilizar una estructura de ponderación diferente a las estandarizadas y contemplándose —además de la aplicación de índices del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)— la utilización excepcional de índices elaborados por otros organismos oficiales especializados (13).

V. Teoría de la Imprevisión y deber de prevención del daño

Con fundamento en los art. 16 y 17 CN, actualmente se encuentra receptado en el art. 1091 del Código Civil y Comercial de la Nación que “Si en un contrato conmutativo de ejecución diferida o permanente, la prestación a cargo de una de las partes se torna excesivamente onerosa, por una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al tiempo de su celebración, sobrevinida por causas ajenas a las partes y al riesgo asumido por la que es afectada, esta tiene derecho a plantear extrajudicialmente, o pedir ante un juez, por acción o como excepción, la resolución total o parcial del contrato, o su adecuación. Igual regla se aplica al tercero a quien le han sido conferidos derechos, o asignadas obligaciones, resultantes del contrato; y al contrato aleatorio si la prestación se torna excesivamente onerosa por causas extrañas a su álea propia”.

A los efectos de la valoración de la conducta anterior de las partes frente a la circunstancia sobrevinida, surge de ese mismo cuerpo normativo que “Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor es la diligencia exigible al agente y la valoración de la previsibilidad de las consecuencias” (14). Así, las partes responden por las consecuencias que “previeron o pudieron haber previsto al momento de su celebración” (15), y, si el hecho no ha podido ser previsto o, habiendo sido previsto, no ha podido ser evitado, se considera “caso fortuito o fuerza mayor” y existe de responsabilidad salvo disposición en contrario (16).

Al mismo tiempo, la necesidad de actuar ante los imprevistos contractuales por la

parte no afectada y requerida a ello, surge del “deber de prevención del daño”: “Toda persona tiene el deber, en cuanto de ella dependa, de: a) evitar causar un daño no justificado; b) adoptar, de buena fe y conforme a las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño, o disminuir su magnitud; si tales medidas evitan o disminuyen la magnitud de un daño del cual un tercero sería responsable, tiene derecho a que este le reembolse el valor de los gastos en que incurrió, conforme a las reglas del enriquecimiento sin causa; c) no agravar el daño, si ya se produjo” (17).

Por su parte, el Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional contenido en el dec. 1023/2001 (RCAN), aplicable a la Administración centralizada y la descentralizada no empresaria, establece “El derecho a la recomposición del contrato, cuando acontecimientos extraordinarios o imprevisibles de origen natural, tornen excesivamente onerosas las prestaciones a su cargo” (18).

Esta redacción supone, por un lado, la idea de incorporar la *teoría de la imprevisión*, pero insólitamente parece sujetarla solo a acontecimientos extraordinarios o imprevisibles de origen natural, lo cual no se compadece con la esencia propia de aquella (relacionada con situaciones económicas y de mercado) ni con la protección constitucional más arriba mencionada (arts. 16 y 17 CN).

Sin embargo, también debe indicarse que el Reglamento del RCAN aprobado por Decreto 1030/16 (RRCAN), para el caso de los contratos de suministros de cumplimiento sucesivo o de prestación de servicios, permite solicitar la renegociación de los precios adjudicados cuando circunstancias externas y sobrevinientes afecten de modo decisivo el equilibrio contractual (art. 96), sin limitarlo al origen natural de estas.

Asimismo, fuera del RCAN, como es el ámbito de las empresas públicas, se advierte el reconocimiento del derecho a la recomposición del contrato, cuando acontecimientos extraordinarios o imprevisibles tornen excesivamente onerosas las prestaciones a su cargo, lo cual deberá estar debidamente justificado y acompañado con la correspondiente documentación respaldatoria (19). Pero no se restringe a causas de origen natural.

En el caso de los Contratos de Participación Pública Privada (20), el reparto equitativo y eficiente de aportes y riesgos entre las partes, incluye el álea económica extraordinaria del contrato, previendo mecanismos para restablecer la ecuación económico-financiera alterada por razones imprevisibles al momento de adjudicarla y ajenas a la parte, en la medida en que sea, pues, un riesgo asumido (21).

Como se sabe, a los contratos administrativos se les aplican normas que rigen el instituto en el Código Civil —hoy Código Civil y Comercial de la Nación—, en tanto se trata de principios generales del derecho de los que no cabe apartarse; y mientras resulte compatible con las características propias de la materia del derecho administrativo, ejemplo de lo cual es la *teoría de la imprevisión* prevista en su momento en el art. 1198 del Código Civil (22), y, actualmente art. 1091 Cód. Civ. y Com., más arriba transcripto (23).

En esa misma línea, cuando se introduce en 1968 la *teoría de la imprevisión* por primera vez en el Código Civil argentino, sostuvo Fiorini que tal modificación no se instituía solamente para el derecho privado, pues el principio que lo sustenta, de los hechos imprevistos, corresponde a todas las disciplinas jurídicas, por lo que resultaba de aplicación a los contratos administrativos (24).

De este modo, el art. 1198, Cód. Civil, en su momento, y el art. 1091 Cód. Civ. y Com. actualmente, vienen a complementar la interpretación de lo establecido en el art. 13, inc. a), del RCAN, para dar plena vigencia a las garantías constitucionales en que se sostiene la teoría de la imprevisión.

Cabe mencionar que la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha reconocido prolongada y mayoritariamente la aplicación de la *teoría de la imprevisión* a los contratos administrativos, con los fundamentos de los arts. 16 y 17 de la Constitución Nacional, invocando la figura en sí misma y/o con su previsión en el Código Civil, más allá de que en la generalidad de tales casos no se hayan configurado —por circunstancias de hecho de cada causa— los requisitos para la admisibilidad de las pretensiones en ella sustentadas (25) [la carga de la prueba

teoría de la imprevisión, como así tampoco podría encuadrarse en los supuestos del art. 96 del Reglamento aprobado por el dec. 1030/2016. A la vez se entendió que “la inclusión de mecanismos de esa naturaleza en los pliegos de bases y condiciones particulares no resulta compatible con la normativa vigente, a la que el régimen de contrataciones del sector público necesariamente debe adecuarse (Conf. Dictamen ONC N° 286/15)”, lo cual estaba en línea con lo dictaminado por la Procuración del Tesoro de la Nación (Dictamen IF-2020-07576220-APN-PTN, de fecha 3/02/20).

(9) Art. 31 de la ley 27.328.

(10) Conforme lo establece el art. 14 de la ley 27.551 (2020), “Los contratos de locación, cualquiera sea su destino, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias. En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario. A los fines dispuestos en el párrafo anterior, los ajustes deben efectuarse utilizando un índice conformado por partes iguales por las variaciones mensuales del índice de precios al consumidor (IPC) y la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE), que debe ser elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA)”.

(11) Oficina Nacional de Contrataciones (ONC), Dictamen 1051 del 28/12/12, con cita de Dictámenes de la Procuración del Tesoro de la Nación 454, 455 y 456 del 04/9/03.

(12) Oficina Nacional de Contrataciones (ONC), Dictamen 286 del 12/11/15.

(13) Arts. 2º y 5º del Dto. 290/21 modificado por el Decreto 995/22.

(14) Art. 1725 Cód. Civ. y Com., primer párrafo. El texto de este artículo se completa así: “Cuando existe una confianza especial, se debe tener en cuenta la naturaleza del acto y las condiciones particulares de las partes. Para valorar la conducta no se toma en cuenta la condición especial, o la facultad intelectual de una persona determinada, a no ser en los contratos que suponen una confianza especial entre las partes. En estos casos, se estima el grado de responsabilidad, por la condición especial del agente”.

(15) Art. 1728 Cód. Civ. y Com. Se establece allí también que ante el “...dolo del deudor, la responsabilidad se fija tomando en cuenta estas consecuencias también al momento del incumplimiento”.

(16) Conf. art. 1730 Cód. Civ. y Com.

(17) Art. 1710 del Cód. Civ. y Com.

(18) Art. 13, inc. a), del RCAN.

(19) Tal es el caso, por ejemplo, del Reglamento de Compras y Contrataciones de la Operadora Ferroviaria Sociedad del Estado (SOF S.E.), en cuyo artículo 24 (“Facultades y obligaciones de los contratantes”), se establece que “Sin perjuicio de las facultades y obligaciones previstas en los pliegos de bases y condiciones o en la restante documentación contractual, el cocontratante tendrá: a) El derecho a la recomposición del contrato, cuando acontecimientos extraordinarios o imprevisibles, tornen excesivamente onerosas las prestaciones a su cargo. La presentación que el cocontratante realice a SOFSE haciendo valer este derecho deberá estar, a criterio de SOFSE, debidamente justificada y acompañada con la correspondiente documentación respaldatoria”.

(20) A nivel nacional: Ley 27.328 y Decreto 118/17.

(21) Art. 9º, inc. b), de la Ley 27.328. El restablecimiento puede ser a través de otorgar, aumentar, quitar o reducir ventajas económicas al contratista PPP. Si no hay acuerdo sobre la procedencia del planteo y tal reequilibrio, se puede acudir a los mecanismos de Panel Técnico, arbitraje o la vía judicial.

(22) CS, “Dulcamara S.A. c/ Empresa Nacional de Telecomunicaciones s/cobro de pesos”, 29/3/1990, Consid. 4º y Disidencia del Dr Fayt, Fallos: 313:376.

(23) El Código Civil de 1881 no incorporó la teoría de la imprevisión, sino que esta y tras las recomendaciones de los II y III Congreso Nacional de Derecho Civil de 1937 y 1961, incorporó la figura en la reforma realizada mediante la ley 17.711 de 1968 (Ver MOISS-SET DE ESPANÉS, Luis, “Imprevisión. Legislación de América del Sur”, disponible en https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1996-30114701182_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_Legislaci%F3n_de_Am%E9rica_del_Sur). Así, se agregó al art. 1198 del Código Civil, el siguiente párrafo: “En los contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución diferida o continuada, si la prestación a cargo de una de las partes se tornara excesivamente onerosa, por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, la parte perjudicada podrá demandar la resolución del contrato. El mismo principio se aplicará a los contratos aleatorios cuando la excesiva onerosidad se produzca por causas extrañas al riesgo propio del contrato. En los contratos de ejecución continuada la resolución no alcanzará a los efectos ya cumplidos. No procederá la resolución, si el perjudicado hubiese obrado con culpa o estuviese en mora. La otra parte podrá impedir la resolución ofreciendo mejorar equitativamente los efectos del contrato”.

(24) FIORINI, Bartolomé, “Derecho Administrativo”, Buenos Aires, 1995, t. I, p. 615.

(25) CS, “Oks Hermanos y Cía, S.A.C.I.F.A. c/ la Nación s/ cobro de pesos”, 19/10/1966, Consids. 3º y 4º, Fallos: 266:61; “Intecar S.C.A.c/Ferrocarriles Argentinos s/cobro ordinario sobre mayores costos”, 28/8/79, Consid. 6º, Fallos: 301:525; “Pizarro Aráoz, Luis c/Dirección General de Fabricaciones Militares s/cobro de pesos”, 03/3/81, Consid. 7º, Fallos: 303:323; “Dulcamara S.A. c/ Empresa Nacional de Telecomunicaciones s/cobro de pesos”, 29/3/1990, Consid. 4º y Disidencia del Dr Fayt, Consid. 16, Fallos: 313:376; “Astilleros Príncipe y Menghi S.A. c/ Banco Nacional de Desarrollo”, 10/6/1992, Consid. 8º, Fallos: 315:1161; “Tecnobra S.A.C.I.C.I.F. c/ Comisión Nacional de Energía Atómica/cobro de pesos”, 20/4/93, Consids. 7º y 8º, Fallos: 316:729; “J.J. Chediak S.A. c/ Estado Nacional (Fuerza Aérea Argentina) s/nulidad de resolución”, 27/8/1996, Consid. 14, Fallos:319:1681; “Calderas Salcor Caren S.A. c/ Estado Nacional - Comisión Nacional de Energía Atómica y otra s/ cobro de australes”, 24/09/1996, Consid. 12, Fallos: 319:2037; “Mackentor S. A. C. C. I. A. I. F. / Y. P. F. s/ contrato de obra pública”, 08/09/1998, Consid. 7º, Fallos: 321:2473; “José Cartellone C.C.S.A. c/ Dirección Nacional de Vialidad s/ contrato obra pública”, 12/08/2003, Consid. 17, Fallos: 326:2625. CNFed. Contenciosoadministrativo, sala I, “Estudio Construcciones c/Gas del Estado s/obra pública”, 22/05/03; “Burgwardt y Cia S.A. Industrial Comercial y Agroganad c/ E.N.-Mº de Economía- Y.P.F. s/ Contrato administrativo”, 24/08/04; CNFed. Contenciosoadministrativo, sala II, “Dunco S.A. c/ B.N.A. s/ cobro de pesos”, 1/04/93; “Metalúrgica Bulcar S.R.L. c/ E.F.A. s/ juicio de conoc.”, 5/10/93; “Vialco S.A.C.I.C.I.

corresponde a quien invoca la distorsión contractual (26)].

En función de esa jurisprudencia y doctrina a la que se acude (27) podríamos agregar algunas características más al modo en que opera la *teoría de la imprevisión*, tales como que el principio sigue siendo el cumplimiento de lo pactado y corresponde a los contratistas actuar de modo de prever las eventualidades que pudiesen incidir negativamente sobre sus derechos. Sin embargo, la cláusula *rebus sic stantibus* (teoría de la imprevisión) se considera implícita en todo contrato y procede cuando el acontecimiento responde al álea económica extraordinaria o anormal y altera la base del negocio jurídico, desquicia la economía general del contrato, produce un grave desequilibrio de las contraprestaciones, rompe el sinalagma contractual; y de ello se deriva un perjuicio o quebranto también grave y esencial. Se requiere una razonable imprevisibilidad del acontecimiento o de sus consecuencias, tratándose de un hecho que debe ser sobreviniente a la celebración del contrato; y si fue concomitante, sus consecuencias debieron ser imprevisibles. Su efecto es transitorio sobre el contrato y no exime de cumplirlo ni determina su suspensión. La *teoría de la imprevisión* no es para corregir agravaciones sustancialmente previsibles de aquello a lo que las partes se obligaron (28) ni para garantizar una determinada ganancia, “sino la posibilidad de cumplimiento del contrato que se ha tornado económicamente inviable” (29).

Así, entonces, la inflación configurará una causal de *teoría de la imprevisión* cuando se presente como una alteración extraordinaria de las circunstancias existentes al momento de la celebración del contrato de ejecución continuada —ajena a las partes y al riesgo asumido— que torne excesivamente onerosa la prestación a cargo de una parte, lo cual da derecho fundamentalmente a la adecuación contractual.

El nivel de inflación alcanzado —o sus consecuencias— debe ser razonablemente imprevisible, configurando un álea económica extraordinaria o anormal que altere el sinalagma contractual.

VI. Exigencia de diligencia a los oferentes y contratistas respecto de la inflación

A todo oferente y contratista de la Administración se le exige un plus de diligencia por contratar con esta y contribuir así al bien común. Cuando es una empresa especializada, con experiencia y contratista habitual del Estado, se entiende que al formular su oferta tiene un deber diferenciado de una perso-

na común, “Por lo cual debe contemplar los factores que inciden en la actividad que está ofreciendo brindar a la Administración y que pueden alterar su presupuesto, entre los que se encuentran aquellos relativos al álea económica” (30). Así, se exige a quien contrata con la Administración un comportamiento oportuno, diligente y activo que lo obliga a poner de manifiesto las circunstancias susceptibles de modificar cláusulas contractuales. Los intereses en juego le imponen actuar de modo de prever cualquier eventualidad que pudiera incidir negativamente en el resultado económico del contrato, adoptando a ese efecto las diligencias apropiadas que exigen las circunstancias de persona, tiempo y lugar (31).

En ese marco, se ha sostenido que las reglas de la lógica indican que debe presumirse que todo comerciante al cotizar el precio de la mercadería en épocas de inflación, realiza la previsión del plazo de pago; y si el comportamiento de aquel no respondió al habitual, ello debió ser demostrado a través de una prueba que llevara al conocimiento de que, a la fecha de contratación, el precio de sus suministros al contado y a plazo era el mismo, aunque durante el plazo no tuviera cobertura frente a la inflación (32).

La menor diligencia que debe esperarse de un comerciante en épocas de inflación es que distinga las ventas al contado de aquellas para las cuales se establece un plazo para el pago (33). Debe presumirse que al calcular los precios de su oferta tuvo en cuenta las alteraciones que pudieran verificarse por obra del fenómeno conocido de la inflación, en el costo financiero (34). De allí entonces la importancia de deslindar la inflación “previsible” de la “imprevisible”, según se tratará seguidamente.

VII. La inflación como fenómeno crónico y previsible

La inflación se ha considerado un fenómeno crónico en las últimas décadas en nuestro país, un evento “habitual”, contemplado en las normas que contenían previsiones para ello. En el caso de las remuneraciones, por ejemplo, se entendió que su ajuste periódico (en algunos casos mensualmente) constituyó un hecho ordinario (35).

La propia Corte Suprema ha entendido que la reiteración de períodos de alta inflación, con la consiguiente distorsión de las variables económicas, no resultaba un hecho imprevisible (36).

Asimismo se ha sostenido que los hechos sobrevinientes a la celebración del contrato que autorizan la revisión del régimen pac-

tado deben estar referidos a circunstancias que incidan directamente en los parámetros de la fórmula respectiva desquiciando la ecuación económica del contrato, pero no es suficiente a tal fin que se hayan reiterado períodos de alta inflación con la consiguiente distorsión de las variables económicas cuando la cronicidad del proceso inflacionario imperante en el país era conocido antes de la celebración del contrato y la fórmula para calcular los mayores costos fue convenida para mantener la misma ecuación económico-financiera tenida en cuenta al celebrar el contrato (37).

La República Argentina —se ha dicho—, durante varios decenios, sufrió un proceso inflacionario permanente —agravado por curvas ascendentes, con picos muy elevados, los que generalmente se desencadenaron como escaladas de aumentos geométricos frente a anteriores períodos de inflación controlada—, del que resultó como consecuencia inevitable la depreciación de nuestra moneda —entendida como la pérdida de su valor adquisitivo con relación al precio de los bienes y servicios—, lo que se traduce en el incremento del costo de vida, por lo que la disminución del valor intrínseco de la moneda en el lapso, aun cuando fuere importante, en tanto fue constante, no puede configurar —como principio— un supuesto de imprevisibilidad inculpable, en la medida que el pleno conocimiento del fenómeno y de sus consecuencias exigía extremar el deber de previsión y cuidado, adoptando los mecanismos de prevención y tutela de esos negativos avatares que, encontrándose ya integrados a los sistemas de contratación, luego del pico hiperinflacionario (1975), fueron normativamente receptados en nuestra legislación positiva (38).

VIII. Picos abruptos de inflación, imprevisibles

Como se ha visto, la inflación constituye imprevisión cuando presenta picos abruptos que superan períodos de inflación crónica.

Así, por ejemplo, en la jurisprudencia de la Corte se objetaron fallos de tribunales inferiores que no tuvieron en cuenta el lapso comprendido entre noviembre de 1975 y marzo de 1976, “pese a ser notorio que tal período resultó crítico en cuanto al crecimiento de las tasas de inflación. Se omitió así considerar una constancia con aptitud para incidir substancialmente en el cálculo de las indemnizaciones expropiatorias, con desmedro del principio que impone sea ellas justas” (art. 17 CN) (39).

Se dijo así por el Alto Tribunal que “...como principio, celebrado el contrato en épocas

de inflación, el deterioro de los precios —o contraprestaciones— no puede considerarse imprevisible ni autoriza, en consecuencia, el juego de aquella norma, cuando de modo brusco y repentino, e inesperado, se altera la normal evolución de la curva inflacionaria, los hechos que trastornan sustancialmente la ecuación del contrato caen en el ámbito de la teoría de la imprevisión, cuyas soluciones se imponen para expurgar a ese convenio de la grave injusticia que las nuevas circunstancias han venido a comunicarle” (40). Se entendió allí que se configuraba el supuesto fáctico de una alteración de la normal evolución de la curva inflacionaria “como consecuencia de la adopción de las medidas económicas y financieras de mediados del año 1975, que provocaron una escala inflacionaria que en modo alguno puede considerarse razonablemente previsible (Fallos 300:1131). Prueba de ello son los índices oficiales que reflejan los incrementos de los precios entonces padecidos”, además que “...en la nota del Poder Ejecutivo acompañando el proyecto de la ley 21.391 expresamente reconoce que se arbitra una solución para salvar las dificultades derivadas como consecuencia de la evolución operada en la economía en el curso del año 1975, que escapó a toda razonable previsión” (41).

Cabe recordar que en aquel año (1975) diferentes medidas gubernamentales (conocidas como el “Rodrigazo”) dispararon la inflación, que pasó del 24% en 1974 al 182% en 1975 (42).

Es decir, que los picos bruscos, repentinos y razonablemente inesperados que alteran la normal evolución de la curva inflacionaria, afectando la ecuación contractual, constituyen supuestos de *teoría de la imprevisión* (43).

Así, siguiendo a Bonina, esto último ocurriría cuando se supere el rango de inflación establecido como la media de inflación y su desviación estándar en un período de tiempo determinado, regular y homogéneo (44).

IX. Inflación y prueba del daño

Respecto de la invocación de la *teoría de la imprevisión* se requiere que el hecho invocado debe ser debidamente documentado por el interesado, así, por ejemplo, se resolvió que es menester acreditar —entre otros extremos— que el resultado del contrato arrojó quebranto y que este superó la aleatoriedad económica corriente (45). Para probar la distorsión de la ecuación contractual se debe aportar la estructura de precios que tuvo en cuenta al momento de formular oferta y la real incidencia del evento en el costo de los materiales y/o trabajos incorporados (a través de la prueba pericial contable) (46).

y otro c/ D.N.V. s/ contrato de obra pública”, 5/05/94; “Gurrado, Héctor y otro c/Banco de la Nación Argentina s/contrato de obra pública”, 8/10/98; “Contreras Hnos. SAICIFAG c/E.N. - M.E.y O.S.P. - Subs. Norm. Patrim. -Adm. Patrim. s/contrato obra pública”, 11/12/14; CNFed. Contenciosoadministrativo, sala III, “Marle”, 10/7/84; “Ottonello Santoro”, 28/5/85; “Salamone”, 26/5/87; “Empresa Tehuelche S.A.”, 31/5/88; “AGA ARGENTINA SACIFIMR c/ Comisión Nac. de Energía Atómica s/ contrato Administrativo”, 8/06/9; “Ingeco S.A. c/Dir.Nac.de Vialidad s/contrato de obra pública”, 11/03/02; CNFed. Contenciosoadministrativo, sala IV, “LMATIC S.A. c/ Y.P.F. s/ contrato administrativo”, 30/03/95; “Sumi-Tot S.A. c/Ferrocarriles Argentinos s/contrato administrativo”, 12/2/02; CNFed. Contenciosoadministrativo, sala V, “Gardebled Hnos S.A. y otro c/ Ferrocarriles Argentinos s/Contrato de Obra Pública”, 21/07/06.

(26) Principio consagrado en el art. 377 del Código Civil y Comercial de la Nación: “Incumbirá la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido...”.

(27) MARIENHOFF, Miguel S., “Tratado de Derecho Administrativo”, Buenos Aires, 1983, t. III-A, p. 514 y ss. y CASSAGNE, Juan Carlos, “El Contrato Administrativo”, Buenos Aires, 2005, ps. 137/140.

(28) CS, “Dulcamara S.A. c/Empresa Nacional de Telecomunicaciones”, 29/3/90, voto del Dr. Fayt. Asimismo, conforme la Procuración del Tesoro de la Nación, la aplicación de la teoría de la imprevisión daría lugar a un resarcimiento parcial (no a una compensación integral), de modo que las partes compartan el desequilibrio de las prestaciones (Dictamen IF2020-25420179-APN-PTN, del 13/4/20, Dictámenes: 313:96). En el mismo sentido Dictamen ONC IF-2020-28154053-APN-ONC#JGM del 27/4/20.

(29) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala III, “Fradeco SRL C/EN-Mº Desarrollo Social y otro s/proceso de conocimiento”, 8/8/19, consid. X.

(30) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala III, “Fradeco SRL C/EN-Mº Desarrollo Social y otro s/proceso de conocimiento”, 8/8/19.

(31) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala III, “Fradeco SRL C/EN-Mº Desarrollo Social y otro s/proceso de conocimiento”, 8/8/19.

(32) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala II, “Bigma S.R.L. c/ Ferrocarriles Arg. s/ juicio de conocimiento decr. 1.096/85 P.E.N.”, 1/06/93.

(33) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala II, “Airco S.R.L. c/ Estado Nacional -Min. de S. y Acc. S.- Hospital Nac.J.T. Borda s/ contrato administrativo”, 8/09/94, con cita de la causa “Bigma”. Asimismo tuvimos oportunidad de tratar el tema del pago en MURA-

TORIO, Jorge I., “Los plazos de pago en contrataciones públicas”, *El Derecho - Revista de Derecho Administrativo*, oct. 2021 - Núm. 10, 04-11-2021.

(34) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala III, “Ingeco S.A. c/Dir.Nac.de Vialidad s/contrato de obra pública”, 11/03/02, con cita de CS in re “Dulcamara S.A. c/ Entel”, 29/3/90, Fallos: 313:376, esp. consid. 5º.

(35) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala IV, “Fernandez Salgado, Jorge Juan c/ E.N. (Min. de Educación y Justicia) s/juicios de conocimiento en general”, 2/04/93.

(36) CS, “Calderas Salcor Caren S.A. c/ Estado Nacional - Comisión Nacional de Energía Atómica y otra s/ cobro de australes”, 24/09/1996, Fallos: 319:2037, con cita de Fallos: 296:546 y 300:1131.

(37) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala II, “Esuco S.A. c/ Conet -Mº de Educación- s/contrato de obra pública”, 31/03/99 del voto de la Dra. Garzón de Conte Grand, consid. VI.; y CNFed. Contenciosoadministrativo, sala III, “Marcelo Viviani y Cía. SA y otra c/ Fuerza Aérea Argentina s/Contrato de Obra Pública”, 10/03/11.

(38) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala I, “Pivot SRL c/ Bco. Nación Argentina s/ contrato administrativo”, 19/03/98 del voto del juez Buján, cons. V, 6.1.

(39) CS, “Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires c/Consortio Lima 1686/1688”, 2/12/76, Fallos 296:546; CS, “Podestá de Peduto, Ada Mafalda c/ Farmacia del

Botánico S.R.L.”, 24/10/78, Fallos: 300:113

(40) CS, “Vialco S.A. c/ Agua y Energía Eléctrica”, 29/6/82, Fallos: 304:919, Consid. 13).

(41) CS, “Vialco”, cit., consid. 14).

(42) GERCHUNOFF, Pablo - LLACH, Lucas (1998), “El ciclo de la ilusión y el desencanto”, Ariel Sociedad Económica, Buenos Aires, ps. 469-471. ISBN 950-9122-57-2, disponible en https://es.wikipedia.org/wiki/Rodrigazo#cite_ref-GERCHUNOFF-CICLO-Inflaci%C3%B3n_2-0

(43) En el mismo sentido FLORES, Álvaro B., “Eficiencia de la contratación, mantenimiento de la ecuación económico-financiera y readecuación de precios”, *Revista de Contrataciones Públicas* de IJ EDITORES. Núm. 2º, dic. .2019, disponible en https://cijur.mpba.gov.ar/files/bulletins/Dr._%C3%81lvaro_Bautista_Flores_-_Eficiencia_-_15-6.pdf

(44) BONINA, Nicolás, “Inflación en el contrato de obra pública”, *Revista de Contrataciones Públicas* - Núm. 3 - jun. 2020, 15-06-2020, disponible en https://ar.lejister.com/articulos.php?Hash=5b4e0fb50d-7f95942938fac6297aa2c9&hash_t=84f3da22b33ff8cf-d8998b421ee2e8b

(45) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala II, “Dunco S.A. c/BNA s/cobro de pesos”, 1/4/93.

(46) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala III, “Fradeco”, ob. cit.

Los tribunales han aclarado que si bien no desconocen los vaivenes de la situación económica del país, quien la invoca no puede solo describirlos, pues esto no supe la prueba concreta de la repercusión que tales avatares habrían tenido sobre la ejecución contractual, así, por ejemplo, debe acreditarse el daño financiero y que este supera el álea normal de los negocios (47).

Ahora bien, también se ha resuelto que aun cuando existiera una falta de prueba sobre la magnitud concreta del daño invocado en los costos de la obra, el tribunal no puede ignorar la entidad de la variación de los índices inflacionarios y las tasas de intereses del período en cuestión, ya que son datos de público conocimiento, y esas circunstancias llevan a tener por demostrada la existencia de un daño anormal —no previsible— para la demandante, que —aunque no haya sido justificado su monto— torna procedente algún tipo de resarcimiento (48).

X. Colofón

Toda la contratación pública de larga duración se construye sobre el principio de reciprocidad de las prestaciones pactadas, a partir de lo cual se ha desarrollado el principio y derecho al mantenimiento de la ecuación económico-financiera, que juega para ambas partes del contrato, pero sin dudas adquiere especial importancia para el contratista que concurre a proveer un bien o servicio, o realizar una obra, como modo de coadyuvar en la consecución del interés pú-

(47) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala III, "Vector Ingeniería Soc. Col. c/ Obras Sanitarias de la Nación s/ contrato de obra pública", 31/03/99, TR LALEY AR/JUR/4257/1999, con cita de la causa "Aro S.A.

blico comprometido, teniendo en vista obtener una utilidad que le permita mantener su giro comercial.

Asimismo para evitar la ruptura de la ecuación contractual, lo mejor es una acertada y responsable preparación de los contratos, lo cual comienza por la elaboración del pliego, los criterios de fijación del precio, la actuación de órganos administrativos suficientemente especializados en la formulación de los aspectos económicos y la posterior negociación con el contratista.

Es por eso tan importante la correcta y detallada asunción de riesgos por las partes, así como la predeterminación de los mecanismos de control y procedimiento eficaz y oportuno de recomposición de la ecuación contractual, cuanto también de mecanismos ágiles y eficientes de resolución de las controversias que al efecto se pudieran suscitar.

Es que el equilibrio del contrato, a través del equilibrio de sus prestaciones, hace a su sentido, a su justicia intrínseca y en definitiva a su cumplimiento. Si los contratos se hacen para cumplirse, el respeto a la ecuación contractual es esencial para ello.

En ese marco la inflación se presenta como una contingencia que puede dar lugar al álea normal o anormal del contrato, según se trate, respectivamente, de la inflación crónica o de picos abruptos, repentinos, razonablemente inesperados.

c/ Dir. Nac. de Vialidad s/ contratos administrativos", 22/3/94.

(48) CNFed. Contenciosoadministrativo, sala IV, "Empresa Constructora Ing Daniel A Tappata c/ Gas

En un país donde la inflación ha sido tan continua, sin dudas el punto clave es poder distinguir cuándo el nivel de aquella encuadra en la diligencia de lo predecible por las partes —normalmente la contratista— y cuándo lo excede, de modo de configurar o no un supuesto de aplicación de la teoría de la imprevisión, institución ínsita en la entraña misma del derecho, en términos del Alto Tribunal (49).

La jurisprudencia revisada, especialmente aquella de la Corte Suprema referida a la abrupta inflación del año 1975, da cuenta de la aplicación al caso de la teoría de la imprevisión, precisamente ante alteraciones bruscas, repentinas e inesperadas, extremo que, al igual que el quebranto de la ecuación contractual, se exige sea debidamente probado.

Asimismo se advierte que ante la prohibición de indexación —solo exceptuados los contratos de Participación Público Privada y de locación—, justificada en la lucha anti-inflacionaria, muchas veces no alcanza con los regímenes de redeterminación de precios —en los contratos de obra pública y consultoría de obra pública— para recomponer la ecuación contractual, pues ante períodos de alta inflación aquellos dan resultados irrepresentativos, procediendo una vez más la aplicación de la teoría de la imprevisión, tanto como el deber de prevenir daños.

Es muy difícil a los efectos del mantenimiento del sinalagma contractual, pues, conjugar la combinación de prohibición de indexación con alta inflación, en su caso

del Estado Residual s/ Contrato de Obra Pública", 19/05/05, TR LALEY AR/JUR/2591/2005.

(49) Causa "Vialco", ob. cit.

regímenes de redeterminación de precios que se desfasan; exigir un plus de diligencia al oferente y al contratista de la Administración, respecto de la previsión de los niveles inflacionarios a producirse durante la ejecución contractual; la falta de claridad en la asunción de riesgos por las partes y la ausencia de sistemas precisos de renegociación contractual para atender estos casos.

Sin embargo, no es posible desentenderse de esta problemática —que además tiende a ser recurrente—, de modo que se espera, por una parte, poder prevenir mejor esta situación en los instrumentos de contratación pública y, por otra parte, que la jurisprudencia pueda en el corto plazo atender esta situación e iluminar más específicamente su tratamiento conforme a derecho.

Cita on line: TR LALEY AR/DOC/2657/2022

Más información

[Molina, Marcela S.](#), "Las contrataciones públicas y el desarrollo sostenible", RDA 2022-142, 128, TR LALEY AR/DOC/2001/2022

[Muratorio, Jorge I.](#), "La contratación pública socialmente estratégica", RDA 2022-140, 122, TR LALEY AR/DOC/603/2022

Libro recomendado

[Transparencia en las Contrataciones Públicas](#)

Autora: Ivanega, Miriam

Edición: 2ª, 2022

Editorial: La Ley, Buenos Aires

Nota a fallo

Cobro de medianería

Excepción de prescripción. Rechazo. Prueba de peritos. Consultores técnicos.

1. - Corresponde hacer lugar a la acción de cobro de medianería, ya que el edificio de la demandada está arrimado al muro divisorio del edificio del consorcio demandado.
2. - El crédito de medianería es el que corresponde a quien construye una pared, a sus expensas, en el linde separativo de su propiedad y la del vecino. Uno de los presupuestos básicos de la acción por cobro de medianería radica en la construcción de la medianera por quien demanda o por su antecesor en el dominio. Al respecto se ha dicho que el que ha edificado la pared lindera a su costa tiene una acción personal de cobro contra su vecino.

3. - Al plantear la defensa de prescripción la accionada alegó que el consorcio actor no cuenta con edificación de cocheras en el subsuelo, que no tiene muro medianero por debajo de los suelos o muro enterrado, lo que quedó desvirtuado con las conclusiones de la experta. Por ende, quedó acreditado que el consorcio actor tiene un sector del muro enterrado, que en el edificio de la parte actora submuró por debajo de un metro un muro que debe ser liquidado.
4. - Mientras la acción de cobro de la medianería respecto al muro de cerramiento se inicia desde el comienzo de su construcción; la del muro de elevación o el enterrado, desde su utilización efectiva por el titular colindante.
5. - En los pleitos —cobro de medianería— donde se debaten cuestiones ajenas al ordinario conocimiento de los jueces la pericia civil adquiere singular trascen-

dencia, de modo que tanto los hechos comprobados por los expertos, como sus conclusiones, deben ser aceptados por el sentenciante, salvo que se demuestre la falta de opinión fundante o de objetividad, para lo cual quien impugna debe acompañar la prueba del caso, pues al respecto ni el puro disenso ni la opinión meramente subjetiva del impugnante podrían ser razonablemente atendibles para poner en tela de juicio la eficacia del dictamen.

6. - Debería darse preeminencia a las conclusiones de la perito oficial por sobre las de los consultores técnicos de la sociedad recurrente, en tanto aquellas se encuentran debidamente fundamentadas, aparecen como coherentes y emanan de una auxiliar del juez, desinsaculada por él mismo y totalmente ajena a las partes de este litigio.

7. - Si bien el consultor técnico es también un especialista, se diferencia de la perito en sentido estricto, en la circunstancia de que mientras esta reviste el carácter de una auxiliar del juez o tribunal y, por lo tanto, adquiere su condición procesal a raíz del nombramiento judicial y de la subsiguiente aceptación del cargo, el consultor técnico es un verdadero defensor de la parte, quien lo designa para que la asesore en los ámbitos de la técnica ajenos al específico saber jurídico.

CNCiv., sala M, 21/04/2022. - Cons. Prop. Lima 563/571 c. Madrid 13 SA s/ Cobro de medianería.

[Cita on line: TR LALEY AR/JUR/44539/2022]

Véase el texto completo en p. 7

Cobro de medianería

Caso del muro enterrado



Hilda E. Fernández

Abogada y escribana (UNT). Especialista en Derecho Procesal Civil (UNL). Especialista en la Enseñanza de la Educación Superior (UNCuyo). Docente Titular de Derechos Reales y Directora de las carreras de Abogacía y Escribanía en la Sede Jujuy (UCSE).

SUMARIO: I. Introducción.— II. Los hechos del caso.— III. Los temas del fallo.— IV. Conclusiones.

I. Introducción

El fallo en comentario fue dictado el 21/04/22 por la Sala M de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil del Poder Judicial de la Nación (1), en el que confirma parcialmente la sentencia de 1ra instancia que había hecho lugar a la acción iniciada por el Consorcio de Propietarios del inmueble ubicado en calle Lima 563/571, por cobro de la pared medianera al dueño del edificio lindero, la sociedad Madrid 13 S.A.

Mantiene el tribunal de alzada lo resuelto por el *a quo* en el punto principal del reclamo del actor sobre la procedencia del derecho al reintegro de gastos por construcción de la pared, modificando algunos rubros que integran el cálculo del monto a pagar por la demandada.

II. Los hechos del caso

El caso se inicia por la demanda del Consorcio de Propietarios del edificio ubicado en calle Lima 563/571, reclamando a los dueños del edificio lindero, la sociedad Madrid 13 S.A., el pago de la mitad de gastos de construcción del tramo de la pared divisoria que se extiende hacia el subsuelo de ambos inmuebles.

a) La parte actora alega que construyó a su cargo la pared divisoria que sirve de cerramiento del inmueble y que se prolonga hacia el subsuelo en más de un metro de profundidad, según los informes periciales que obran en la causa, y que la demandada Madrid 13 S.A. aprovechó la extensión de ese muro para apoyar su edificación y continuarla para la construcción de cocheras subterráneas.

b) La demandada, en su defensa, opone la prescripción liberatoria de la acción de cobro de la medianería, argumentando el transcurso del plazo de 45 años desde la construcción del edificio del Consorcio de Propietarios y de la pared motivo del litigio, defensa que fue rechazada por el Juzgado de 1ra instancia y confirmada por el tribunal de alzada.

También, reconoce la construcción, por su parte, de cocheras en el subsuelo y el uso de la pared divisoria; y que se vio obligada a revocar la pared en forma interna y externa para reforzarla, lo que le irrogó una serie de gastos que reclama sean tenidos en cuenta para el cómputo del monto de la condena, habiendo omitido plantear esta defensa en la etapa procesal oportuna, como reconvencción al contestar la demanda oponiendo compensación, lo que hubiera dado lugar al traslado a la contraparte y sustanciación de la litis.

c) Ambas partes llegan a la Cámara de Apelaciones, la demandada invocando agravios por el fallo del *a quo* en su contra y sobre montos, como el pago del impuesto al valor agregado (IVA), gastos y honorarios de profesionales y, por su parte, la actora cuestiona el cálculo pericial del estado y vida útil de los componentes del muro y los intereses fijados al monto de la condena.

En definitiva, el tribunal de alzada confirma parcialmente el fallo de primera instancia manteniendo lo resuelto en lo que hace al punto principal de la procedencia del reclamo de la parte actora por cobro de medianería, pero modifica el *quantum* de la

condena haciendo lugar a algunos puntos observados por la demandada.

III. Los temas del fallo

El fallo plantea varios temas de interés relacionados con los derechos reales, en particular, con el régimen jurídico de la pared medianera en el Código Civil y Comercial, como:

1. El condominio sobre muros, cercos y fosos en el Código Civil y Comercial.

2. Las características de la pared o muro del caso en análisis

3. Derecho al cobro de la medianería en el supuesto de muro enterrado

4. Prescripción liberatoria y prescripción adquisitiva.

5. Facultades y obligaciones de los condóminos

6. El monto de la condena

III.1. El condominio sobre muros, cercos y fosos en el Código Civil y Comercial A manera de introducción, hay que tener presente la clasificación de los muros o paredes “divisorias o linderas” que hace el art. 2006 del Cód. Civ. y Com., que interesan por los efectos jurídicos que pueden generar entre los vecinos, para luego identificar la que corresponde al caso del fallo en análisis.

Desde el punto de vista físico, esto es, dónde fue construida la pared o sobre cuál o cuáles terrenos está asentada:

a) **Pared lindera o divisoria:** la que demarca un inmueble y lo delimita del colindante, sea que esté asentada sobre ambos terrenos y en el eje divisorio de ambos, o construida sobre uno solo de ellos, pero tocando el límite.

b) **Pared encaballada:** la lindera construida sobre el eje divisorio de los inmuebles, asentando la mitad de su espesor en un terreno y la otra mitad en el otro.

c) **Pared contigua:** la lindera que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo.

d) **Pared de elevación:** la lindera que excede la altura de 3 metros de mínimo y obligatorio que tiene que tener la pared en zona urbana.

e) **Pared enterrada:** la lindera que se extiende hacia el subsuelo, en el tramo que excede a la parte de cimientos o sostén de la pared exterior del inmueble.

Y desde el punto de vista jurídico, de los derechos reales, según quien es dueño o condómino de la pared:

a) **Pared de cerramiento:** la lindera que de manera forzosa debe ser construida en zona urbana, que es deber de ambos colindantes y con medidas mínimas de altura —3 metros— y con materiales que aseguren solidez y estabilidad. Puede ser encaballada o contigua.

b) **Pared privativa:** la lindera que pertenece al *dominio* de uno solo de los colindantes.

c) **Pared medianera:** la lindera que es común y pertenece en *condominio* a ambos colindantes.

Combinando ambas clasificaciones, la pared construida encaballada o contigua, cuando se trata de pared divisoria y de cerramiento forzoso, nace en *condominio*, porque su fuente es la propia ley que así lo establece, mientras que la pared de elevación o enterrada es *privativa o exclusiva* del que la construyó.

Afirma Mariani de Vidal: “...hasta la altura del muro de cerramiento (3 metros

Pared o muro	Derecho real (3)	Arts. Cód. Civ. y Com.
De cerramiento forzoso	<i>Condominio</i>	2006 inc. a) d) y f), 2007, 2008, 2009, 2014, 2015, 2018
De elevación o enterrado	<i>Dominio</i>	2006, inc. e) g) y h), 2016, 2017, 2018 in fine

III.2. Las características de la pared del caso en análisis

La pared o muro divisorio, que fue objeto de la litis resuelta en el fallo comentado, se trataba de una:

- **Pared enterrada,** desde el punto de vista de físico y por el informe pericial fue construido por la parte actora “...por debajo de 1,00 m un muro...” “...se ratifica la superficie... (530,47 m²) conforme el croquis realizado...” (4) existía una extensión de la pared en el subsuelo más allá de los cimientos.

- **Privativa,** desde el punto de vista jurídico, por pertenecer al Consorcio del edificio de la parte actora.

El reclamo de la actora solo se limita a este tramo de la pared enterrada, no hay referencias a acciones de cobro sobre su parte exterior y los informes de la perito oficial no dan cuenta de si en el año 1972 de construcción del edificio de la actora la pared de cerramiento se levantó como contigua o encaballada, tal como lo afirma el juez a fs. 3 vta., el pleito se centra en la pared enterrada y de propiedad privativa del Consorcio que la construyó, y analiza el régimen jurídico de esta.

III.3. Derecho al cobro de la medianería

Tratándose de una “pared enterrada y privativa” puede nacer el *condominio* de común acuerdo entre partes y, de ese modo, fijar el precio a pagar por el vecino no constructor; o bien la iniciativa para la compra puede partir de este, ya que el art. 2016 del Cód. Civ. y Com. le reconoce el derecho a la adquisición de la pared, sea enterrada o de elevación.

Pero esta no fue la situación generada entre el Consorcio de Propietarios de Lima 563/571 y Madrid 13 S.A., tampoco se pudo llegar a un acuerdo en la instancia de mediación, según antecedentes que relata el fallo de la alzada.

Por ello, el camino a seguir para el Consorcio fue ejercer su derecho al cobro de la medianería, conforme art. 2017 *in fine* del Cód. Civ. y Com.

El derecho al cobro que tiene el constructor de la pared nace desde que el vecino que no hizo ningún aporte para esa finalidad comienza a hacer uso del muro.

(4) Conforme transcripción de párrafos de la pericia practicada en autos, citados en la sentencia comentada, ps. 3 y 4.

(5) COSSARI, Nelson, “Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético”, ALTERINI J.H. (dir. gral.), La Ley, Buenos Aires, 2016, 2ª ed. actualizada y aumentada, t. IX. arts. 1882 a 2072, p. 715.

(6) El propio juez destaca este aspecto a fs. 5 del fallo comentado, cuando dice: “...cuestionados como se encuentran

o la que determinen las normas locales) el muro estará en *condominio*, o sea será medianero...” “...en la porción que supere los tres metros se tratará del “muro de elevación”; ese sector elevado es *privativo*, es decir, pertenece exclusivamente a quien lo construyó. Con lo que va dicho que en ese muro convivirán entonces dos regímenes jurídicos: hasta la altura del muro de cerramiento uno (el de los muros de cerramiento) y de allí hacia arriba otro régimen (el de los muros de elevación...” y agrega: “...todo lo dicho resulta aplicable al “muro enterrado”...” (2).

Así, lo establece el art. 2017 del Cód. Civ. y Com. para la pared de elevación y la enterrada: “...desde que este lo *utilice efectivamente* para sus fines específicos...”

Esta expresión de la norma, sobre que “utilice efectivamente”, es equivalente a la de “servirse de la pared” que mencionaba el anterior Código Civil y que había tenido diferentes posiciones doctrinarias, en la actualidad el Código Civil y Comercial parece haber abandonado los extremos y sigue una posición intermedia y mayoritaria.

Explica Cossari: “...acto de utilización efectiva, aunque no implique una carga sobre el muro; de tal suerte, aparte del apoyo de una construcción, basta con que se coloquen tirantes, o se instalen cañerías, piletas; en cambio sería insuficiente arrimar construcciones sin cargarlas sobre la pared, revocarla, colocar clavos para colgar ropa o jaulas, etc...” (5).

Por ello es importante que en la prueba del perito arquitecto o ingeniero que se practique en este tipo de juicios se determine la antigüedad de los materiales y de los actos materiales que evidencien la utilización efectiva del muro por parte del no constructor, porque esto tendrá su consecuencia jurídica en la fijación de la fecha de inicio del derecho al cobro de la medianería y el curso de la prescripción liberatoria del crédito para tal fin.

Resulta relevante también, para el actor o demandado en estos pleitos, agregar prueba documental o de informes de organismos públicos provinciales o municipales a los que les corresponda la aprobación de proyectos de inicio, avance o final de obras particulares en los inmuebles, a fin de dar cuenta de la fecha de realización de trabajos de elevación o de extensión en el subsuelo de paredes divisorias por parte de los vecinos linderos.

La necesidad del dictamen pericial, del profesional del área de la arquitectura, ingeniería, agrimensura, etc., es fundamental en estos casos, para las partes y en especial para el juez (6).

Es una actividad interdisciplinaria requerida para llegar a la verdad objetiva, pero que también demanda especial análisis y evaluación de los abogados de las partes, en virtud de la terminología que se usa en profesiones diferentes y estar atentos a la necesidad de

Especial para La Ley. Derechos reservados (Ley 11.723)

(1) CNCiv., sala M, “Cons. Prop. Lima 563/571 c/Madrid 13 S.A. s/Cobro de Medianería”, TR LALEY AR/JUR/44539/2022.

(2) MARIANI DE VIDAL, Marina y otra, “Derechos Reales en el Código Civil y Comercial”, Zavalía, Buenos Aires, 2016, t. 1, ps. 244 y 247.

(3) Mundet, analizando el régimen del muro encaballado en el derogado Código Civil, sostenía que tanto el

muro de cerramiento —de 3 metros—, como en su mayor altura, pertenecían a ambos propietarios linderos; o sea, que había “condominio en toda su extensión” y que en la parte de muro de elevación o enterrado, en su caso, correspondería reconocer solo un “derecho personal de uso exclusivo” del constructor. MUNDET, Eduardo, “Medianería” en VALLESPINOS, Carlos Gustavo y otros, *Cuestiones esenciales en Derechos Reales*, Lexis Nexis-Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2002, p. 93.

los ítems que componen la cuenta liquidatoria, debo proceder al análisis de la prueba producida por las partes en autos, sobre todo aquella de índole pericial, de vital importancia en estos casos donde se cuestionan aspectos que —como se dijo— exceden las materias que no son del específico conocimiento del juez. Así, la calidad del peritaje civil es de suma importancia, ya que en el informe que brinda el perito... se basará la autoridad judicial como eventual elemento de prueba para considerar y dictar sentencia...”. Autos citados en pto. 1, fs. 5.

formular aclaraciones, ampliaciones o impugnar la pericia.

Nótese en el caso, a fs. 2 vta/3 de la sentencia, el camarista transcribe del dictamen de la perito arquitecta: “...el edificio de La Demandada sito en calle Lima 555/57 está arremado al muro divisorio del edificio de El Consorcio sito en la calle Lima 563/571 haciendo uso del mismo...”, el término “arremar” puede tener para la perito un efecto suficiente para la explicación que quiere brindar, por suerte para la parte actora luego acota “hace uso del mismo”, queriendo significar la utilización efectiva por parte de la demandada de la pared.

Igual término, “arremar”, puede tener otra consecuencia en la doctrina jurídica, como puede leerse en la cita anterior cuando Cossari dice que “arremar” construcciones sería insuficiente para configurar el requisito de utilización efectiva del muro.

Sin dudas en el caso del fallo, quedó acreditada la utilización efectiva de la pared por parte de la demandada y su obligación de pago, que el sentenciante remarca como obligación “propter rem”, y en este punto vale también una acotación a los términos utilizados.

A fs. 4 vta., la sentencia de la alzada dedica un párrafo a analizar la naturaleza jurídica de la obligación de pago de la medianería como una obligación “propter rem”, que en el Cód. Civ. y Com. puede inferirse del art. 2028 y como tal transmisible la deuda junto con la transferencia de la cosa —el inmueble— (7).

Termina el texto de la sentencia de fs. 4 señalando que la obligación de pago del condómino es una “carga real”; y aquí conviene distinguir las “obligaciones propter rem” de

las “cargas reales”, toda vez que estas últimas se utilizan cuando se hace referencia a los derechos reales sobre cosa ajena, como lo aclara el art. 1888, 2da parte del Cód. Civ. y Com. (8).

Las “cargas reales” se relacionan con el lado pasivo de los derechos reales sobre cosa ajena, como el caso de las servidumbres donde el inmueble sirviente —servidumbre pasiva— soporta la carga del derecho real constituido a favor del fundo dominante —servidumbre activa— que recibe el beneficio.

Debe tenerse presente también, que las obligaciones “propter rem” son derechos personales que están relacionados o vinculados a la cosa, de allí que se afirme que son “ambulatorias” o que están “adheridas” a la cosa; por tanto, al transmitirse la cosa, pasan al nuevo adquirente.

Reconoce Alterini que: “Es sabido que ciertas prestaciones de dar, hacer o no hacer, son debidas a alguien o por alguien, que asume, respectivamente, la calidad de acreedor o deudor en virtud de una particular relación de hecho o de derecho con una cosa”. A continuación, ejemplifica: “En ese sentido... aparece como ejemplo característico la obligación de pagar el crédito proveniente de la medianería (arts 2014 y siguientes) ...” (9).

III.4. Prescripción liberatoria y prescripción adquisitiva

En el régimen de las paredes que dividen inmuebles se pueden aplicar una o ambas prescripciones, según el tipo de muro y según se trate de la adquisición del derecho real de condominio o del derecho personal al cobro del crédito por medianería, que podría graficarse así:

Pared o muro	Prescripción adquisitiva del derecho real de condominio	Prescripción liberatoria del derecho personal al cobro de medianería
De cerramiento forzoso	NO	SI
	Nace en condominio desde la construcción -Art. 2009-	Plazo: 5 años - Cómputo: desde la construcción -Art. 2014 y 2560-
De elevación o enterrado	SI	SI
	Nace como privativo del constructor Plazos: 10 o 20 años. Según corresponda a prescripción adquisitiva breve o larga. Cómputo: desde que se cumplan los requisitos de cada prescripción. -Arts. 2009, 1898, 1899 y concs.-	Plazo: 5 años. Cómputo: desde que el no constructor comienza a “utilizar efectivamente” de la pared -Arts. 2017 y 2560-

La pared de la sentencia en comentario, corresponde a la pared o muro “enterrado y privativo”, por lo tanto, es posible la aplicación de ambos tipos de prescripción adquisitiva y liberatoria.

La parte demandada solo invoca en su defensa, al contestar la demanda, que el derecho al cobro por parte del Consorcio de Propietarios constructor de la pared se encuentra prescripto, tomando como plazo —en forma errónea— el de construcción del muro enterrado —año 1972—, en ambas instancias se rechaza el planteo.

No existen datos sobre el comienzo de “utilización efectiva” de la pared por parte

de la demandada Madrid 13 S.A., solo un antecedente de actos materiales de los trabajos de reparación de revoques realizados por el Sr. Roque Quiroz, según factura agregada como prueba documental en la contestación de demanda.

Estos actos materiales fueron desconocidos por la perito arquitecta, como reparación del muro y tampoco fueron motivo de agravio por parte de la demandada (10).

De todos modos y en este punto, en ambas instancias no se consideraron los trabajos de revoque de la pared alegados por la demandada con intención de compensar lo abonado con el monto reclamado en la demanda,

por no haber sido planteados procesalmente como reconvencción al contestar la demanda y solo como defensa, que el juez de Cámara argumenta a fs. 7 vta./8.

Tampoco se hizo lugar a lo manifestado por la demandada respecto a que no utilizó la pared construida por el actor, sino que “levantó su propio muro”, por haber sido un planteo extemporáneo desde el punto de vista procesal y por el informe pericial que ratifica que la pared de la actora fue utilizada por la demandada y corresponde el pago de la medianería, argumentos que se explican a fs. 3 vta/5.

En estos conflictos, es conveniente tener presentes las diferencias de régimen de los muros indicadas en el esquema anterior, para que cualquiera sea la parte —actor o demandado— que ofrezca prueba o deba oponerse, encuadre correctamente el tipo de pared de que se trata y las consecuencias jurídicas que derivan, en razón de que se entrecruzan derechos reales y derechos personales, con plazos y requisitos diferentes que pueden llevar a las partes a planteos o pruebas equivocadas.

III.5. Facultades de los condóminos y obligación de reintegro proporcional de gastos

Las defensas de la demandada mencionadas en el punto anterior, sobre los trabajos de revoque interno y externo, que dice haberse visto obligada a realizar en la pared por su mal estado y también que levantó su propio muro, se relacionan con las facultades que tienen los condóminos sobre una pared medianera y a discriminar cuáles gastos son reembolsables.

Los condóminos tienen facultades para realizar actos materiales sobre la pared medianera, que están establecidas en los arts. 2021 al 2027 del Cód. Civ. y Com., que van desde la prolongación de la longitud del muro, aumentar su espesor, adosar y empotrar materiales, demoler, reconstruir, etc.

El Código Civil y Comercial establece que los condóminos, al hacer uso de estas facultades, deben hacerlo en el marco del ejercicio regular del derecho, no afectar la solidez y estabilidad de la pared que ponga en riesgo la producción de daños a otros, actuando con la debida diligencia y respetando las reglas del arte.

Para determinar si corresponde el reintegro de gastos entre los propietarios linderos, reitero la importancia de las pruebas de los trabajos realizados, en especial la pericial de profesionales de la arquitectura o de la ingeniería especializada (civil, electrónica, etc.), según lo requieran los tipos de reformas realizadas.

El art. 2027 del Cód. Civ. y Com. determina la obligación de reintegro de gastos entre los condóminos, pero siempre y cuando los trabajos realizados en la pared se traten de “mejoras necesarias” (11).

En remisión al art. 1934 del Cód. Civ. y Com., se definen a las mejoras necesarias como aquellas en que la reparación es “indispensable” para la conservación de la cosa.

En el caso de la pared medianera, por ejemplo, podrían tratarse de refacciones o

construcciones que tengan que ver con la solidez y estabilidad, como arreglo de filtraciones de humedad, reparación de rajaduras profundas, colocación de vigas para sostén.

Según la norma citada, no serían reintegrables los gastos por mejoras de mera conservación o mantenimiento de la cosa, arreglos menores que no comprometan la estabilidad o solidez de la pared, o las llamadas mejoras útiles que benefician a cualquier persona que tenga relación con la cosa, ni las suntuarias o de mero lujo (12).

De ahí que la prueba ofrecida por las partes servirá para fundamentar el reclamo y el criterio del juez, ya que estos casos configuran una cuestión de hecho librada a la apreciación judicial.

En el fallo comentado la demandada ha intentado que se le reconozcan los montos por trabajos que sostiene fueron realizados por ella en la pared enterrada, pero, como se dijo precedentemente, la falta de acreditación en la prueba pericial es uno de los motivos de esa decisión.

III.6. El monto de la condena

Sobre la determinación del valor de la medianería, el art. 2019 del Cód. Civ. y Com. establece: “El valor computable a la medianería es el del muro, cimientos o terreno, según corresponda, a la fecha de la mora”, esta norma da claridad al tomar un solo momento para el cálculo —la fecha de la mora—, evitando de ese modo el conflicto por la diversidad de criterios jurisprudenciales que existía con el anterior Código Civil, que en el art. 2736 preveía dos momentos, la demanda o la constitución en mora.

Comenta Cossari: “...En definitiva, hasta donde debe el muro pagarse por el requerido se fijará teniendo en cuenta el estado de este al momento de la mora. No importa que se haya pagado un precio mayor al momento de su construcción o que luego de la mora el mismo se deteriore o incluso desaparezca...”, y de la cita a los argumentos de Mosset de Espinós, se confirma: “...En ese instante se produce la “cristalización del valor”, es decir, se fija o determina el valor que deberá tomarse en cuenta al momento del pago para traducirlo a moneda suficiente para satisfacer la deuda...” (13).

Por supuesto, en épocas en que la indexación de deudas estaba permitida, la aplicación de ese mecanismo permitía su actualización, cuantificada en dinero una deuda de valor a la fecha de la mora, como el caso de la sentencia en comentario, pero en la actualidad no pueden aplicarse índices de indexación por prohibición legal, solo los intereses que los jueces determinen buscando la solución más justa para cada caso.

De ahí que el tribunal de alzada confirma el criterio de 1ra instancia, toma como fecha de constitución en mora para la determinación del monto a pagar por la parte demandada la de inicio de la mediación judicial —el 11/07/16—; y desde ese día hasta el efectivo pago dispone aplicar la tasa de interés activa Banco Nación, siguiendo el criterio fijado en el plenario: “Samudio de Martínez ...” (14).

Sobre los demás rubros que integran el monto de la condena corresponde incluir

(7) En este sentido: KIPER, Claudio, “Tratado de los Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994”, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2016, t. 1, p. 526.

(8) El art. 1888, 2da parte, dice: “...Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales...”

(9) ALTERINI, Jorge H., ob. cit., t. IV. Arts. 724 a 956”, p. 18.

(10) A fs. 8 de la sentencia se transcribe del dictamen

pericial lo siguiente: “...En la inspección in situ no se verificó que el revoque exterior haya sido reconstruido, reparado o empollado de modo reciente. Ver fotos en punto 4 de los puntos periciales de la Actora...” Fallo citado en pto. 1, fs. 8.

(11) Dice el art. 2027 del Cód. Civ. y Com.: “Mejoras en la medianería urbana: Los condóminos están obligados en la proporción de sus derechos, a pagar los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared como mejoras

necesarias, pero no están obligados si se trata de gastos de mejoras útiles o suntuarias que no son beneficiosas para el titular colindante”.

(12) Sostiene Cossari la posibilidad de que entre los condóminos realicen el pago proporcional de gastos, o en su caso, el reintegro entre ellos, por mejoras útiles o suntuarias, solo si media acuerdo: “...cada condómino puede también, a su costa, hacer en la cosa mejoras útiles que sirvan a su mejor aprovechamiento, a la que debe añar-

dirse las suntuarias, pero que su costo no recaer sobre el lindero salvo que él haya acordado en su realización por serle beneficiosa...”. COSSARI, Nelson, ob. cit., p. 733.

(13) COSSARI, Nelson, ob. cit., p. 718.

(14) CNCiv., en pleno, “Samudio de Martínez, L. c/ Transportes Doscientos Setenta s/Daños y Perjuicios”, 20/4/2009, TR LALEY AR/JUR/4521/2009.

la mitad de los gastos y honorarios profesionales que surjan de la confección de planos de medianería, porque son imprescindibles para la construcción, como así también el impuesto al valor agregado que haya pagado el constructor, que en el caso del fallo analizado fue correctamente suprimido, porque al momento de la construcción no existía obligación para su pago.

IV. Conclusiones

La sentencia comentada es un precedente para futuros casos que recaigan en el análisis de derechos y obligaciones sobre la pared

divisoria entre inmuebles, enterrada o de elevación.

Cobra relevancia y es determinante la prueba que se ofrezca en estos procesos, en especial, la pericial, como puede apreciarse de la lectura del fallo.

Antes de cualquier planteo extrajudicial o judicial entre partes, es imprescindible que los letrados que las asesoran realicen un minucioso estudio y encuadre —físico y jurídico— de la pared en conflicto, sumando el asesoramiento de profesionales de la arquitectura, ingeniería o agrimen-

sura, según corresponda al caso, como así también del notariado para el estudio de los títulos e información registral del inmueble.

Esto es así, porque considero que los derechos reales requieren de este trabajo profesional coordinado e interdisciplinario. Si el objeto es “la cosa” (inmueble, como en el caso analizado), todo acto material realizado en esa cosa no se agota en sí mismo, por el contrario, acarrea consecuencias jurídicas; por ello hace falta identificar en tiempo y espacio lo fáctico para luego derivar de ello lo jurídico, lo que será posible, o por lo me-

nos tendrá mayor acierto, si el análisis completo del caso se realiza de manera interdisciplinaria.

Por supuesto, también debe tenerse presentes las modificaciones del Código Civil y Comercial en las normas del condominio de muros, cercos y fosos, respecto al anterior Código, para no confundir los regímenes jurídicos de cada tramo de la pared y las consecuencias que se derivan para los propietarios linderos.

Cita on line: TR LALEY AR/DOC/2658/2022

Texto completo de fallo de p. 4

2ª Instancia.- Buenos Aires, abril 21 de 2022.

El doctor *Calvo Costa* dijo:

I. La sentencia dictada el 21 de abril de 2021 rechazó la excepción de prescripción opuesta por Madrid 13 SA e hizo lugar a la demanda promovida por Consorcio de Propietarios de la calle Lima 563/571. En consecuencia, condenó a la sociedad emplazada a abonar al actor las sumas que habrán de surgir de la liquidación a practicarse en la etapa de ejecución de sentencia, con más intereses y costas.

Contra dicho pronunciamiento se alcanzan las quejas del ente consorcial, quien expresó agravios el 16 de julio de 2021, los que no fueron temporáneamente contestados por Madrid 13 SA (ver providencia del 16 de septiembre de 2021, mantenida el 7 de octubre de 2021). Esta última hizo lo propio el 13 de agosto de 2021, mediando la réplica de la contraria del 1 de septiembre de 2021.

II. Aclaro, en forma previa a ingresar en el análisis de los agravios presentados, que los jueces no tienen el deber de analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, así como tampoco la totalidad de las pruebas producidas en los asuntos sometidos a su decisión, sino tan solo aquellas que sean conducentes y relevantes para poder brindar una solución a la cuestión planteada (art. 386 *in fine* Cód. Proc. Civ. y Com. de la Nación), criterio que también ha sido sostenido por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en forma sistemática y reiterada desde hace ya varios años (1). Asimismo, tampoco están obligados los magistrados a brindar tratamiento a todas las cuestiones expuestas que no resulten ser decisivas para la resolución de la causa.

III. A fin de poder guardar un adecuado orden expositivo, resulta pertinente efectuar un breve relato de los hechos alegados por las partes.

La actora promovió demanda contra Madrid 13 SA pretendiendo el cobro de pesos setecientos nueve mil seiscientos treinta y ocho con diecinueve centavos (\$709.638,19), fundamentando su reclamo en el hecho de que la firma demandada construyó un edificio apoyando consecuentemente su construcción en el muro divisorio del edificio del consorcio. De ese modo se generó para el consorcio la obli-

gación de vender y para la demandada la de adquirir la parte proporcional utilizada de la pared medianera, generándose entre ambos el condominio de la pared medianera en los términos del art. 2006 del Cód. Civ. y Comercial.

Resaltó, además, que el precio comprende la mitad del valor de la pared y el costo de la construcción, teniendo en cuenta el estado de aquella, su solidez y los materiales con los que fue erigida.

Luego de la negativa de práctica, Madrid 13 SA planteó la prescripción de la submuración y los cimientos. Fundó su defensa en que todo lo que está por debajo de los tres metros fue construido en el año 1972 y, por lo tanto, transcurrieron más de cuarenta y cinco años desde el cierre obligatorio (conf. art. 2020 del Cód. Civ. y Comercial). Aclaró que el edificio del actor no cuenta con edificación de cocheras en el subsuelo, por lo que no tiene muro medianero por debajo de los suelos o muro enterrado, sino simplemente los cimientos que conforman el muro.

Asimismo, impugnó la liquidación practicada por la contraria, observando lo estimado por “estado y vida útil de los componentes del muro”, “honorarios profesionales por proyecto y dirección de obra abonados durante la ejecución del muro”, “honorario del arquitecto por confección del plano y liquidación de medianería”, “porcentual de impuesto al valor agregado” y “gastos generales y beneficio empresario”.

Realizó, entonces, su propia cuenta liquidatoria, la que arrojó la suma de pesos ciento noventa y tres mil cuatrocientos con sesenta y cuatro centavos (\$193.400,64). Acompañó también una factura por pesos cuatrocientos cuarenta y siete mil setecientos (\$447.700) que dijo haber abonado por trabajos de reparación del revoque externo del muro medianero.

Luego de producidas las pruebas, el magistrado de la instancia anterior, como lo he mencionado, rechazó la excepción de prescripción opuesta por la accionada y admitió la demanda entablada por Consorcio de Propietarios de la calle Lima 563/571 contra Madrid 13 SA, difiriendo para la etapa de ejecución de sentencia la “liquidación del crédito de la parte actora” (*sic*).

IV. Aclaro que no se encuentra controvertida en esta instancia la legitimación activa del Consorcio de Propietarios de la calle Lima 563/71 de esta ciudad, ni tampoco que la demandada Madrid 13 SA ha apro-

vechado el muro medianero del consorcio al construir el edificio lindero de la calle Lima 555/7.

Bajo este contexto, habré de analizar en primer lugar las quejas formuladas por la demandada respecto del rechazo de la prescripción por ella opuesta. Alega la accionada que el sentenciante anterior rechazó la prescripción planteada respecto a la submuración y los cimientos por entender que en el edificio de la parte actora se submuró por debajo de un metro y que dicho muro debe ser liquidado ya que no se encuentra prescripto. Agrega que al tratar este punto, el magistrado de primera instancia refiere a la discusión del muro enterrado como muro medianero o muro contiguo desestimado por completo las manifestaciones que esta parte realizó al impugnar la pericia presentada en autos por la perito Maselli respecto a que el muro medianero de la parte actora no fue utilizado ya que está al filo del eje y del lado del consorcio demandado se levantó un muro propio. Dichas quejas, como he destacado, merecieron respuesta de la parte actora.

Pues bien, a los fines de precisar conceptos, es importante destacar que con un criterio de emplazamiento (es decir, dónde está ubicado), un muro puede ser lindero —separativo del inmueble colindante— o no lindero, siendo este último el que no se encuentra emplazado sobre la línea divisoria. A su vez, un muro lindero puede ser encaballado (actualmente definido en el art. 2006 Cód. Civ. y Comercial) cuando coincide con la línea que separa los inmuebles, por lo que vendría a quedar asentado en parte en terreno de uno de los vecinos y en parte en el del otro) o contiguo, cuando uno de sus extremos toca dicho límite separativo entre los inmuebles, pero la pared se asienta íntegramente en terreno de uno de los vecinos (2).

Asimismo, empleando un criterio de titularidad es decir, a quién corresponde el muro, este se clasifica en privativo —lo que significa que la propiedad es exclusiva de quien lo ha construido, por lo que si el otro vecino desea utilizarlo debe adquirir previamente la medianería, o sea, hacerse condómino de la pared— y medianero, que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes, siendo este de indivisión forzosa por imperio de la ley (3).

Por último, debo destacar que en el Cód. Civ. y Comercial, también se clasifica a los muros de acuerdo a qué porción de la pared en altura se trate. Así, a las categorías ya descriptas se suma la distinción entre:

a) el muro de cerramiento, que es el lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo (art. 2006 inc. f Cód. Civ. y Comercial); b) el muro de elevación (art. 2006 inc. g Cód. Civ. y Comercial), que es la porción de esa pared ubicada por encima de la altura a la que se refiere el art. 2008 (3 metros); y c) el muro enterrado (art. 2006 inc. h Cód. Civ. y Comercial), que es la parte del muro ubicada por debajo de la superficie del suelo, siempre y cuando no sirva de cimiento a una construcción.

Es importante destacar, además, que hasta los tres metros el muro se considera medianero, aun cuando no haya habido contribución del vecino no constructor. El muro de elevación (por encima de esos tres metros) puede ser exclusivo o privado, y podrá convertirse en medianero si el vecino adquiere la pared, ya sea por contrato o por vía de la prescripción adquisitiva, según establece el art. 2009 (4).

La distinción que realiza el Cód. Civ. y Comercial tiene fundamental importancia, en tanto que mientras la acción de cobro de la medianería respecto al muro de cerramiento se inicia desde el comienzo de su construcción, la del muro de elevación o el enterrado, desde su utilización efectiva por el titular colindante (art. 2020) (5). Es decir, en el caso del muro de elevación o del enterrado, el plazo de prescripción —que será el genérico de cinco años previsto por el art. 2560 Cód. Civ. y Comercial— comienza desde la utilización efectiva por parte del colindante (art. 2020); hasta ese entonces “nada puede reclamar quien construyó una pared de mayor altura o profundidad a la de cerramiento al propietario colindante, por lo que concordantemente no empezará a correr el plazo de prescripción hasta que este utilice el muro” (6).

En el *sub lite* la perito arquitecta Silvia Blanca Maselli señaló en su dictamen del 22 de junio de 2018 (fs. 205/209) que “el edificio de La Demandada sito en la calle Lima 555/57 esta arrimado al muro divisorio del edificio de El Consorcio sito en la calle Lima 563/571 haciendo uso del mismo... Cómputo métrico para la liquidación de medianería entre el inmueble sito en la calle lima 563/71 y su vecino lindante de Lima 555/57 de CABA *item 1/* movimiento de suelos: Pozos para submuración de medianeras de 1,50m de ancho, 2,00m de largo y 5,00 de profundidad promedio, con extracción de la tierra a molinillo y canasto”.

Merecen destacarse además, las siguientes partes del dictamen pericial, que estimó fundamentales:

(1) Véanse, entre otros: CS, 27/05/64, “Dermidio Benítez c. SA Compañía Sansinena”, Fallos 258:304; id, 28/07/65, “SRL Fernández González y Tacconi c. SRL Madinco”, Fallos: 262:222; id, 06/12/68, “Prudencia Cía. Argentina de Seguros Grales. SA c. Capitán y/o Propietario y/o Armador del Buque Rhone. Giralt, Agustín y otros”, Fallos: 272:225.

(2) ALTERINI, Ignacio - COSSARI, Nelson - COSSARI,

Leandro, en SÁNCHEZ HERRERO, Andrés (dir.), “Tratado de derecho civil y comercial”, 2ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2018, t. VI, p. 626.

(3) MARIANI de VIDAL, Marina M., “Curso de derechos reales”, Zavalía, Buenos Aires, 2010, t. 2, p. 210 y ss.; AREÁN, Beatriz, “Comentario al art. 2717”, en BUERES, Alberto J. (dir.) - HIGHTON, Elena I. (coord.), “Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Hammurabi, Buenos Aires, 2004, t. 5-B, p. 167 y ss.

(4) MARIANI de VIDAL, Marina M. - Abella, Adriana, “Derechos reales en el Código Civil y Comercial”, Zavalía, Buenos Aires, 2016, t. 1, p. 239 y ss.; PETTIS, Christian, “Comentario al art. 2006” en LORENZETTI, Ricardo L. (dir.), “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Rubinzal-Culzoni, Buenos Aires 2015, t. IX, p. 386 y ss.

(5) Véase mi artículo “Prescripción extintiva o liberatoria en el Código Civil y Comercial de la Nación”, publicado en “Sup. Esp. Nuevo Código Civil y Comercial 2014” (Noviembre), Ed. La Ley, 2014, p. 237, TR LALEY AR/DOC/3847/2014.

(6) ALTERINI, Ignacio - COSSARI, Nelson - COSSARI, Leandro, en SÁNCHEZ HERRERO, Andrés (dir.), “Tratado de derecho civil y comercial”, ob. cit., t. VI, p. 647.

- Al punto pericial de la demandada Nº 12, "...si debe abonarse el revoque interior o no por corresponder su uso solo al consorcio actor", la experta respondió "Sí debe abonarse. El revoque interior es uno más de los componentes del cálculo de medianería. (Ver planilla modelo de liquidación de medianería - MEPA-CPAU). Anexo 8 *Manual de Medianería* Homero Rondina, pág. 97. 'Medianeras Urbanas' Anexo 1 pág. 1)".

- Al punto pericial de la demandada Nº 13 "...si el revoque exterior fue reconstruido, reparado, emprolijado de modo reciente", respondió: "En la inspección in situ no se verificó que el revoque exterior haya sido reconstruido, reparado o emprolijado de modo reciente. Ver fotos en punto 4 de los puntos periciales de la Actora".

- Al punto de pericia de la demandada Nº 14: "...si el edificio actor tiene un sector del muro enterrado", la perito arquitecta respondió: "Sí, el edificio de Lima 563/71 tiene un sector del muro enterrado"; y,

- Al punto de pericia de la demandada Nº 15: "...si los cimientos del edificio actor conforman el muro de cerramiento", la experta contestó que "No hay muro de cerramiento obligatorio. En su oportunidad la Actora submuró por debajo de 1.00m un muro que debe ser liquidado".

Ello echa por tierra los argumentos de la parte demandada al plantear la excepción de prescripción, toda vez que —coincidiendo con el magistrado de la instancia anterior— al plantear dicha defensa la accionada alegó que el consorcio actor no cuenta con edificación de cocheras en el subsuelo, que no tiene muro medianero por debajo de los suelos o muro enterrado (fs. 103 vta. primer párrafo), lo que quedó desvirtuado con las conclusiones de la experta. Por ende, quedó acreditado en autos que el consorcio actor tiene un sector del muro enterrado, que en el edificio de la parte actora submuró por debajo de un metro un muro que debe ser liquidado (ver fs. 228). Además, con el plano de fs. 187/9 se ha constatado también que el edificio de Lima 563/71 tiene dos plantas correspondientes al primer y segundo subsuelo.

Por ende, se advierte que, contrariamente a lo postulado por la quejosa, el plazo de prescripción "de la submuración y de los cimientos", no había operado a la fecha de promoción de este juicio. Como lo he mencionado anteriormente, el cómputo de la prescripción cuando se trata de un muro enterrado comienza desde la efectiva utilización por parte del titular colindante y no desde su construcción (art. 2020 Cód. Civ. y Comercial).

A mayor abundamiento, no modifican lo aquí expuesto las alocuciones realizadas por la demandada quejosa en su expresión de agravios en cuanto que "...si el juez advierte que existe una diferencia entre si es muro medianero o muro contiguo no puede desconocerla..." (*sic*). Es que, si bien dicho extremo no se encuentra acreditado, le asiste razón al anterior sentenciante en cuanto que ello excede a los hechos constitutivos fijados por las partes en sus escritos postulatorios.

En efecto, la sociedad demandada manifestó en su contestación de demanda que "...en el muro de cerramiento forzoso, se inicia el curso de la prescripción extintiva desde que fue construido... Es decir que en el caso de autos, todo lo que está por de-

bajo de los 3 metros —aquí no existe muro enterrado sino simplemente cimientos— dado que fue construido en el año 1972 el Consorcio actor tiene su acción prescripta, toda vez que han transcurrido desde el cierre obligatorio más de 45 años... Cabe agregar además que el edificio actor no cuenta con edificación de cocheras en el subsuelo por lo que no tiene muro medianero por debajo de los suelos o muro enterrado, sino simplemente los cimientos que conforman el muro del Art. 2008 del Cód. Civ. y Com. de la Nación o el muro del Art. 2726 del C.C." (ver punto IV.1.A del escrito del 29 de agosto de 2017).

Empero, allí nada se dijo sobre que "...el muro medianero de la parte actora no fue utilizado ya que está al filo del eje y del lado del consorcio demandado se levantó un muro propio", cuestión que recién fue introducida por la quejosa al impugnar la pericia practicada en autos (ver presentación del 12 de julio de 2018).

Así, la accionada incurre en una alteración de los términos de la litigación a la cual el Tribunal no puede acceder sin que ello implique violar el ejercicio de legítima defensa sobre el cual, a su turno, el ente consorcial edificó su posición argumentativa.

A partir del resultado adverso conseguido, se pretende ahora modificar la construcción argumental sobre la cual se basó la oportuna pretensión. Por consiguiente, de hacerse lugar a la alteración de los términos del contradictorio en forma unilateral y tardíamente, quedaría la demandante privada de su legítimo derecho de defensa, ya que la misma se basó en la argumentación inicial y no en la que pretendió imponer en la impugnación de la pericia, en el alegato y en esta instancia.

Es que el proceso judicial se funda en una pretensión que se elabora sobre la base narrativa de hechos descriptos en la demanda —o en este caso en la contestación—. A su turno, la defensa se estructura sobre la base de los hechos propuestos por la parte según su narrativa. Si se acepta que los litigantes en el devenir del pleito acomoden su narrativa a lo que mejor les convenga a su pretensión, a punto de alterarla en los hechos sustanciales, la contraria y su defensa quedarían en situación de indefensión al extremo de alterar el principio del debido proceso, pues toda su resistencia se estructuró sobre hechos que ahora, de manera unilateral, se pretenden modificar. Argumentación y prueba desarrollada sobre un supuesto fáctico quedarían arrolladas por la sola voluntad argumentativa de quien sometió la original propuesta, que ahora desea modificar para superar la desestimatoria que mereciera en el pronunciamiento recurrido. Y ello no puede hacerse sin alterar las bases constitucionales de la debida defensa y el debido proceso.

Es más, habrá de resaltarse que, a pesar de la extemporánea incorporación de puntos periciales en oportunidad de solicitarle explicaciones a la experta ("se le pregunta a la profesional y se solicita proceda a aclarar si pudo verificar la existencia de uso a nivel enterrado y los motivos por los cuáles técnicamente ella comprende que ese sector resulta medianero y se ha utilizado. En caso de que el mismo no haya sido utilizado proceda a realizar el descuento no solo de los m2 sino también de los rubros que no corresponden" —ver escrito del 12 de julio de 2018—), esta última contestó que "se ratifica la superficie a liquidar y abonar

por derechos de medianería (530,47m2) conforme al croquis realizado y que se acompañó en los anexos" (ver escrito del 23 de agosto de 2018).

Es por ello que cabe concluir que, los argumentos de la recurrente en cuanto al mérito de la prueba pericial, son una reiteración de los que expusiera en la instancia anterior. Con esta prueba se ha perseguido precisamente la obtención de un asesoramiento técnico sobre materias que no son del específico conocimiento del juez. La perito ha ilustrado así el criterio del órgano jurisdiccional, brindando conclusiones que en modo alguno aparecen como infundadas o arbitrarias, sino derivadas de la aplicación de los principios y conocimientos de la profesión, cuya claridad y adecuación al caso justifican la fuerza de convicción del dictamen.

En definitiva, juzgo que se demostró que la pared construida por la empresa demandada se sirve del muro existente y de titularidad del consorcio actor, por lo que el cobro de la medianería sobre este aspecto no se encuentra prescripto a tenor de lo dispuesto por la segunda parte del art. 2020 del Cód. Civ. y Com. de la Nación.

Así las cosas, propongo al acuerdo rechazar el recurso deducido a su respecto y confirmar la sentencia de grado en este medular aspecto del debate.

V. Cabe, ahora, expedirse sobre los agravios dirigidos contra el acogimiento que tuvo en la instancia de grado la demanda instaurada en concepto de cobro de medianería.

Liminarmente, corresponde indicar que el crédito de medianería es el que corresponde a quien construye una pared, a sus expensas, en el linde separativo de su propiedad y la del vecino (7). Uno de los presupuestos básicos de la acción por cobro de medianería radica en la construcción de la medianera por quien demanda o por su antecesor en el dominio. Al respecto, se ha dicho que el que ha edificado la pared lindera a su costa tiene una acción personal de cobro contra su vecino (8).

La obligación "propter rem" está ínsita en el cobro de medianería y pesa indeterminadamente sobre quien sea titular del dominio del inmueble que se sirvió de la pared. La vinculación del sujeto con la cosa nace de una obligación legal, debe pagar la medianería por la mera circunstancia de haber adquirido la titularidad del inmueble. La transmisión de la obligación se produce con el cambio de titularidad y desde que el muro medianero es cosa común sujeta a un condominio de indivisión forzosa, tratándose de una carga real cualquier condómino puede ser obligado por el pago de la deuda (9).

En este orden de ideas, y cuestionados como se encuentran los ítems que componen la cuenta liquidatoria, debo proceder al análisis de la prueba producida por las partes en autos, sobre todo aquella de índole pericial, de vital importancia en estos casos donde se cuestionan aspectos que —como se dijo— exceden las materias que no son del específico conocimiento del juez.

Así, la calidad del peritaje civil legal es de suma importancia, ya que en el informe que brinda el perito, sea oral o escrito, el inicial o el definitivo, se basará la autoridad judicial como eventual elemento de prue-

ba para considerar y dictar sentencia. Este estriba en una presunción concreta, de que el perito es sincero, veraz y su dictamen con toda probabilidad acertado.

Es que en esta clase de pleitos en que se debaten cuestiones ajenas al ordinario conocimiento de los jueces, la pericia civil adquiere singular trascendencia, de modo que tanto los hechos comprobados por los expertos, como sus conclusiones, deben ser aceptados por el Sentenciante salvo que se demuestre la falta de opinión fundante o de objetividad, para lo cual quien impugna debe acompañar la prueba del caso, pues al respecto ni el puro disenso, ni la opinión meramente subjetiva del impugnante podrían ser razonablemente atendibles para poner en tela de juicio la eficacia del dictamen. Por el contrario, se requiere para ello demostrar fehacientemente que el criterio pericial se halla reñido con principios lógicos o máximas de experiencia o que existen en el proceso elementos probatorios de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos (10).

En este sentido, corresponde ponderar los términos de del dictamen elaborado el 22 de junio de 2018, en el que se destacó que "Teniendo en cuenta lo relevado in situ con fechas 20/2/2018 y 13/6/2018, el plano de Mensura y División acompañado por El Consorcio, y los antecedentes de construcciones anteriores, aportado por medio de fotografías de época de la página del Gobierno de la Ciudad, se puede determinar que el plano de Medianería y Computo Métrico confeccionado por el Arq. Levi, se ajustan a la realidad del muro, al cual debe liquidarse medianería... Sobre la base del grafico propuesto, se verificaron los volúmenes, superficies y dimensiones que comprende el muro a adquirir por La Demandada, por lo que se determinó que el plano de Medianería aportado por El Consorcio se ajusta a la realidad del muro que se pretende liquidar".

No pierdo de vista que la pericia fue impugnada por la firma demandada (ver presentación del 12 de julio de 2018); sin embargo, considero que tales observaciones fueron debidamente respondidas por la experta (ver presentación del 23 de agosto de 2018).

Tales consideraciones me llevan a otorgar a la pericia la fuerza probatoria del art. 477 del Cód. Proc. Civ. y Comercial, en consonancia con lo dispuesto por el artículo 386 del mismo cuerpo legal.

Por otro lado, debería darse preeminencia a las conclusiones de la perito oficial por sobre las de los consultores técnicos de la sociedad recurrente (ver escrito del 27 de junio de 2018), en tanto aquellas se encuentran debidamente fundamentadas, aparecen como coherentes y emanan de una auxiliar del juez, desinsaculada por él mismo y totalmente ajeno a las partes de este litigio.

El estudio técnico realizado por un perito oficial o designado de oficio goza de una presunción de imparcialidad. De allí, entonces, que frente a dos dictámenes dispares sobre el punto en examen corresponda inclinarse, en principio, por el producido por la experta designada de oficio. Es que si bien el consultor técnico es también un especialista, se diferencia de la perito, en sentido estricto, en la circunstancia de que, mientras esta reviste el carácter de una auxiliar del juez o tribunal y, por lo tanto,

(7) LLAMBÍAS, Jorge J., "Tratado de derecho civil. Obligaciones", 5ª edición, Lexis Nexis - Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2006, t. III, p. 321, núm. 2053, a; CNCiv., Sala "A", 10/11/1978, "Gelstein, Miguel c. Fi-

gueroa, Julio R. y otros", voto del Dr. Escuti Pizarro, LA LEY, 1979-B, 536.

(8) GURFINKEL de WENDY, Lilian N., "Derechos Reales", Abeledo-Perrot, Buenos Aires, t. I, p. 525,

núm. 4.2.3.

(9) CNCiv. Sala B, ED, t. 89-206.

(10) PALACIO, Lino E. - ALVARADO VELLOSO, Adolfo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación",

Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1994, t. 8, ps. 538/9 y sus citas.

adquiere su condición procesal a raíz del nombramiento judicial y de la subsiguiente aceptación del cargo, el consultor técnico es un verdadero defensor de la parte, quien lo designa para que la asesore en los ámbitos de la técnica ajenos al específico saber jurídico. Por ello, aquel presenta una figura estrictamente análoga a la del abogado, y opera en el proceso a la manera de este último, por lo cual debe comprendérselo en el amplio concepto del defensor consultor (11).

Ello, sin perjuicio de destacar que, en rigor, los consultores técnicos de la demandada no se expidieron en relación a lo dictaminado por la perito arquitecta Silvia Blanca Maselli, sino por lo expuesto por el consultor técnico de la parte actora, Arq. Ricardo Levi en su informe del 15 de junio de 2018. En consecuencia, las consideraciones allí ensayadas en modo alguno rebaten las conclusiones volcadas por la profesional desinsaculada en autos.

Nótese que, al presentar su informe en disidencia, Carlos Granada Pérez y Eduardo Tondini dejaron expresamente constancia de que “retrato informe pericial presentado por el consultor técnico de la actora, Arq. Ricardo Levi”, cuestión que también se advierte de su íntegra lectura.

V.1. Estado y vida útil de los componentes del muro.

En este punto, que motivó las quejas de la parte actora, la experta resaltó lo siguiente: 1) Mampostería de ladrillos comunes. Vida útil 100, estado 2. 2) Capa aisladora horizontal. Vida útil 60, estado 2. 3) Capa aisladora vertical. Vida útil 60, estado 2. 4) Mampostería tabique panderete. Vida útil 100, estado 2. 5) Mampostería en elevación. Vida útil 100, estado 2. 6) Revoque completo interior. Vida útil 80, estado 2. 7) Revoque completo interior. Vida útil 70, estado 2.5. (conf. cuadro de fs. 223).

Al respecto, explicó que “Según el Tribunal de Tasaciones de la Nación (Norma TTN 2/4 a 7) y el Manual de Tasaciones del Banco Central: (Anexo 7). Vida Útil, es el número de años de vida total del bien, compuesto por la suma de su antigüedad y su vida remanente. La Vida Útil también se define como el tiempo, durante en el cual un bien de uso tiene utilidad, es decir sirve al fin para el que fue hecho o fabricado... Hoy el concepto de depreciación a aplicar, debe contemplar la depreciación diferenciada para cada uno de los componentes del muro, por tener situaciones y duraciones diferentes, la depreciación teniendo en cuenta el porcentaje de vida transcurrida, hay tener presente el estado de conservación de los elementos y el lapso probable de la obra sin tomar a ciegas los valores de duración media que se manejan como referentes indiscutidos. En el caso especial del muro que nos compete, la vida útil que se considerara surgirá del relevamiento in situ de las características de la pared, de la verificación del cumplimiento del Art 5.8 CE y sus elementos, bibliografía en los anexos y la aplicación de mi criterio profesional. En base a esto, se resolvió una vida útil en mamposterías de 100 años por lo explicado anteriormente y basándonos también en el dato estadístico que se utiliza en las planillas del BCRA en el caso de tasaciones oficiales”.

V.1.A. No obstante lo expuesto anteriormente, el Sr. Magistrado de grado sostuvo

que “A pesar de lo señalado por la arquitecta Maselli, he de admitir en este supuesto las observaciones efectuadas por la demandada sobre los plazos de vida útil computados en el peritaje (60, 70, 80 y 100 años, ver fs. 223) al entender que debe ajustarse esa estimación a la efectuada en la ‘Planilla Modelo para la Liquidación de Derecho de Medianería’ (agregada a fs. 205 por la arquitecta Maselli, también la acompaña el consultor técnico de la demandada, el Arq. Carlos Granada Pérez en su informe de fs. 247/206 a fs. 267) en la que se alude a una coincidencia de tratadistas y peritos en asignar valores de vida útil en 90 años para la mampostería, 60 años para los revoques interiores, 50 años para las capas aisladoras horizontales y 40 años para las capas aisladoras verticales, los azotados hidrófugos y los revoques exteriores”.

Tal decisión motivó el agravio de la parte actora, puesto que entiende que el Sr. Juez de la anterior instancia se apartó de la pericia de marras.

En este punto, asiste razón al anterior sentenciante en cuanto que de la “Planilla modelo para la liquidación de derechos de medianería (Manual del ejercicio profesional del arquitecto)”, que luce agregada junto con el informe pericial, surge que “tratadistas y peritos coinciden en la asignación de los siguientes valores de vida útil a los ítems comprendidos en una pared, reconocidos asimismo por una jurisprudencia pacífica: - 90 años para el ítem correspondiente a la mampostería - 60 años para el ítem correspondiente a los revoques interiores - 50 años para el ítem correspondiente a las capas aisladoras horizontales - 40 años para el ítem correspondiente a las capas aisladoras verticales, los azotados hidrófugos y los revoques exteriores” (conf. fs. 205).

Sin perjuicio de ello, no es menos cierto que, al contestar el pedido de explicaciones formulado por la empresa accionada, la experta remarcó precisamente que “En cuanto a la expectativa de vida útil y estado de mantenimiento de los elementos, se acompañó en los anexos material bibliográfico y textos de profesionales reconocidos en el tema, que respaldan el criterio elegido. Anexo 6 entre otros”.

En el anexo citado por la idónea se afirma que “respecto de la justificación de la depreciación producida en el cálculo del Valor Actual y tratándose de muros medianeros específicamente, no corresponde la aplicación rígida de las tablas o procedimientos de depreciación por antigüedad utilizados como adaptación de los valores extranjeros utilizados para el cálculo de edificios denominados ‘de renta’ y por sobre ellas debe prevalecer la opinión fundada del experto... las fórmulas actualmente utilizadas para el cálculo de la depreciación de edificios, como las determinadas por Ross - Heidecke, no son aplicables directamente al cálculo de la depreciación de las mamposterías de los muros medianeros, ya que con el transcurrir de los años, la vida de las mismas se ha ido incrementando, alargándose cada vez más en razón de la utilización de materiales que le aportan una mayor calidad, debiendo recurrir a la opinión del experto para que realice el Revalúo de acuerdo al estado en que se encuentra el muro a valorizar” (conf. fs. 215/216).

Precisamente tal fue la observación de la demandada, debidamente rebatida por la experta, quien postuló que “no es correcto calcular la vida útil de un muro basándose únicamente en las conclusiones de un único artículo, dejando de lado lo habitualmente aplicado en el método de depreciación discriminada Ross Heidecke sobre los componentes del muro”.

En definitiva, entiendo que corresponde admitir las quejas formuladas por el ente consorcial. Debe, entonces, revocarse la decisión de encomendar a la perito un nuevo cálculo respecto del presente rubro y, en su reemplazo, utilizarse las pautas ya determinadas por aquella a los efectos de calcular la “vida útil” del tabique.

V.1.B. Distinto, en cambio, es el temperamento que habrá de adoptarse en cuanto a los agravios de la firma emplazada sobre el estado del muro.

En efecto, la apelante sostuvo lacónicamente en su expresión de agravios que “...esta parte tuvo que mantener y hacer trabajos sobre el muro en cuestión con una prueba perfectamente apta como resulta la prueba de informes”. Ello, con relación a la factura por pesos cuatrocientos cuarenta y siete mil setecientos (\$447.700) acompañada junto con su escrito postulatorio, que dijo haber abonado por trabajos de reparación del revoque externo del muro medianero.

Así las cosas, es claro que los fundamentos del recurso (esto es, la necesidad de deducir del crédito los gastos realizados por ella como consecuencia del supuesto defecto del muro ya construido por el actor) no pueden ser atendidos, pues más allá del aspecto probatorio —el único respecto del cual versan los agravios— existe un impedimento de fondo que impide acoger tal pretensión. Es que la pretensión de la demandada en este punto no es otra que la de proceder a una compensación judicial del crédito del actor por medianería con el que la emplazada dice tener contra aquel como consecuencia del estado del muro original.

Así se colige, por lo demás, de las propias expresiones empleadas en la contestación de demanda: “...sí resulta posible para esta parte refutar el estado del revoque exterior dado que el mismo se encontraba en un estado deplorable al momento de comenzar la construcción del edificio de nuestra propiedad, motivo por el cual se tuvo que contratar los servicios de Roque Ramón Quiroz —contratista de mampostería— para que realice la remisión de los revoques flojos y el emparejamiento del muro, su limpieza y emprolijamiento. Dicho trabajo, incluyendo mano de obra y materiales, tuvo un costo de \$447.700 (pesos cuatrocientos cuarenta y siete mil setecientos), erogación que se acredita con la factura que en copia se acompaña al presente. Por tal motivo no resulta aplicable ni el valor ni la vida útil del revoque que el arquitecto estipuló en 70 años dado que como se dijo a anteriormente para el año 2017, habiendo transcurrido 45 años ya no era viable su uso en el estado en que se encontraba, obligando a esta parte a costosas tareas extras de conservación y mantenimiento... los revoques exteriores y capas aisladoras (rubros 5, 6, 7 y 10) alcanzan la suma de \$118.514,98 importes que deberán ser descontados de toda la liquidación con-

forme lo expresado...” (ver punto IV.1.B del escrito postulatorio).

Ello así, la única posibilidad para obtener la compensación que pretende habría consistido en articular una reconvencción tendiente al reconocimiento de su crédito y su compensación judicial con el reclamado por el actor. En efecto, para que proceda la compensación judicial es preciso que la pretensión de crédito de una y otra parte haya sido materia de sustanciación procesal, por demanda y reconvencción (12). En este sentido sostiene una calificada doctrina que: “(se) exige también que la compensación sea opuesta mediante reconvencción o contrademanda, por cuanto podrían quedar comprometidas las garantías esenciales de la defensa en juicio si no se diera a la otra parte la posibilidad de contestar la compensación alegada” (13). También se ha decidido: “si ante una demanda por cobro de pesos interpuesta por el constructor de la obra por el pago de los trabajos que realizó, el locatario pretende lograr la compensación del monto adeudado con los costos de las reparaciones por deficiencias constructivas, para obtener su reconocimiento y compensación debe efectuar el planteo por vía de reconvencción” (14). En el mismo sentido: “es formalmente inadmisibles la compensación que no ha sido opuesta como reconvencción sino como simple medio de defensa” (15).

No se soslaya que si bien en el art. 819 del Cód. Civil se disponía que las deudas a compensar debían ser líquidas, lo cierto es que el actual art. 924 del Cód. Civ. y Com. de la Nación se consagra lo contrario.

Empero, se tiene dicho al respecto que la ausencia de liquidez en uno de los créditos obsta, indefectiblemente, a conocer la medida de la compensación, y que es de su esencia. Es que mal podría predicarse la extinción de ambas obligaciones hasta el monto de la menor si no se conoce cuál es “la mayor” y cuál es “la menor”. Si el planteo es judicial (oponiéndose la compensación solo como defensa, sin reconvencción), la única solución posible es postular que el juez debería liquidar la deuda, lo que en los hechos importaría la necesidad de habilitar a las partes a ofrecer pruebas y contraprueba, existiendo una “situación de reconvencción” (valga la expresión) sin haberse articulado tal acto procesal, con todo lo que ello implica. Dicha solución también importa quitarle autonomía conceptual a la compensación judicial, ya que tradicionalmente se entendía que era la que el juez declaraba, luego de ventilarse en el proceso la existencia y cuantía de ambas deudas (en el marco de una demanda y reconvencción) (16).

Por lo tanto, dado que en este caso no ha mediado reconvencción por la demandada, única vía posible para obtener el reconocimiento del crédito que alega y su consiguiente compensación con el del actor, ese planteo defensivo no puede ser atendido.

A mayor abundamiento, y al solo efecto de satisfacer las críticas de la apelante, corresponde destacar que la experta resaltó puntualmente que “En la inspección in situ no se verificó que el revoque exterior haya sido reconstruido, reparado o emprolijado de modo reciente. Ver fotos en punto 4 de los puntos periciales de la Actora” —cuestión que si bien sirviera de fundamento para que el anterior sentenciante decidiera como lo hizo, no mereció mención alguna

(11) PALACIO, Lino E., “Estudio de la Reforma Procesal Civil y Comercial. Ley 22.434”, 2ª edición, Abeledo-Perrot, 1982, p. 159. Apart. d); véase en ese mismo sentido CNCiv. Sala “F” en causa libre n° 138.822 del 25/04/1994, entre muchas otras.

(12) PIZARRO, Ramón D. - VALLESPINOS, Carlos G.,

“Tratado de Obligaciones”, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2017, t. 3, p. 498.

(13) CAZEAUX, Pedro N. - TRIGO REPRESAS, Félix A., “Derecho de las obligaciones”, La Ley, Buenos Aires, 2010, t. III, p. 356.

(14) C1aCiv. y Com. San Isidro, Sala I, 09/05/2006,

“Masmut Paz, Fernando c. Sindicato de Trabajadores Madereros”, LLBA 2006, 1472.

(15) CCiv. y Com. Rosario, Sala II, 14/08/2000, “Taborada, Pedro c. Acindar SA”, LLLitoral 2001, 1158, con nota de Carlos Bosco.

(16) Comentario al art. 924 en BUERES, Alberto J. (dir.)

- PICASSO, Sebastián (coord.), “Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias, Análisis doctrinal y jurisprudencial”, Hammurabi, Buenos Aires, 2017, t. 3-B, ps. 436/438.

al respecto por el apelante en su expresión de agravios—, lo que sella definitivamente la suerte adversa del recurso intentado en este aspecto.

V.2. Honorarios del arquitecto por confección de plano y liquidación de medianería.

Esta cuestión fue motivo de queja por parte de la empresa demandada. En el fallo en crisis se sostuvo que “En la demanda se cuantifican en un 5% los honorarios del arquitecto Levy por la confección del plano y la liquidación del crédito que se acompaña con la demanda (fs. 45) (...) En su informe la perita arquitecta liquida los honorarios profesionales por liquidación de medianería y confección de plano en un 5% del total (ver fs. 225) (...) Entiendo que de ese modo no se ha rebatido debidamente la conclusión de la perito arquitecta Maselli, he de admitir entonces lo pretendido por este concepto en la demanda, pondero para ello que ese plano y la liquidación efectuada resultó indispensable para el consorcio al fundar su reclamo ante la firma demandada que se encontraba en mora en el pago de la medianería que había utilizado”.

Estimo que este desembolso no debe ser resarcido como rubro independiente sino como parte integrante de las costas del juicio y como tal deberá ser liquidado oportunamente en la etapa de ejecución (17).

Por ello, propongo de diferir su ponderación para la etapa liquidatoria.

V.3. Porcentual de impuesto al valor agregado.

El Sr. Juez de grado decidió que “...en orden a lo establecido en el art. 2017 del Cód. Civ. y Com. de la Nación el crédito de la actora y el deber de pagar de la demandada se originó en el momento en que la firma Madrid 13 SA ha utilizado el muro construido por el consorcio actor, en consecuencia, corresponde estar a la normativa vigente de cuando ese muro fue utilizado por la demandada. A su vez, coincido con lo señalado en el peritaje en cuanto a que la reducción del impuesto relacionado al destino de la construcción (viviendas particulares) no puede ser invocado por la demandada que construyó su edificio para oficinas (ver destino que surge de la fotografía de fs. 219, anexo 9 del peritaje). En consecuencia, he de admitir la inclusión del IVA en el cálculo del crédito del consorcio actor”. Ello fue motivo de queja por parte de la demandada en sus agravios.

Ahora bien, la Administración General de Ingresos Públicos (AFIP) informó que “...la Ley N° 26.0631 (BO 31/12/1973) implantó el Impuesto al Valor Agregado con vigencia a partir del año 1975, por lo que el mismo no regía en el año de la construcción de inmueble por la cual se consulta” (conf. fs. 233/234).

Así las cosas, se ha decidido que es improcedente su cómputo, cuando el gravamen fue creado y entró en vigencia con posterioridad a la construcción del muro y la actora no demostró haber incurrido en ninguna erogación de carácter fiscal (18). De ahí que —al ser aplicable en la especie

la omisión de acreditación— corresponda admitir la queja de la demandada en lo que a este aspecto se refiere.

En consecuencia, corresponde excluir el IVA en el cálculo del crédito del consorcio actor.

V.4. Gastos generales y beneficio empresario.

También la perito arquitecta se expidió en relación a “si es verdad (o no) que en el encabezamiento del C1 de la revista *Vivienda* dice que los gastos generales y beneficios se deben calcular con un porcentual que varía entre el 20% y el 40% según cada caso; y si es correcto calcular en el caso que se dirime en la presente Litis, esa incidencia de gastos generales en un 10% y los beneficios de empresa en un 20%”.

Sostuvo, así, que “...en el encabezamiento del rubro C1 de la Revista Vivienda dice que los gastos generales y beneficios deben calcularse con un porcentual que varía entre el 20% y el 40%. *Los gastos generales y el beneficio son parte del costo (ya que nadie trabaja por nada, ni aun quien se construye a si mismo por administración, pues aspira a ganar los beneficios ahorrados.* (Medianeras Urbanas Arq. D. Carmuega pág. 1) fotocopia del encabezado C1 del nr. 671 de la Revista Vivienda. (Anexo 3)”.

De esta manera, estimó los “gastos generales” en el 10% (\$96.457,52) y el “beneficio empresa” en el 20% (\$212.272,54), tal como surge del detalle acompañado a fs. 224.

En virtud de lo expuesto se alzó en queja la firma emplazada, en tanto entiende que “Es absolutamente impensable que entre ambos rubros el constructor pueda obtener en el orden del 40 % como afirmó la experta. Jamás podría ir el porcentaje en el orden de entre el 20 y el 40 %. Por el contrario ambos rubros a lo sumo rondan el 25 % o menos como afirmó esta parte al contestar demanda”.

En este orden de ideas, corresponde destacar que los propios consultores técnicos que designara la apelante estimaron en sus dictamen del 27 de junio de 2018 idénticos porcentajes que la perito (ver “liquidación final” de fs. 253). Es más, sostuvieron allí que “La parte demandada reconoce que la revista ‘Vivienda’ establece un porcentual que varía del 20% al 40% en el encabezado C1 haciendo destacar de igual modo que el CPAU en el Manual del ejercicio Profesional del arquitecto, Documento A-441 Edición 2018 establece como gastos generales y beneficios de empresa además de los profesionales de proyecto y dirección, aplicables al coste para la liquidación de derechos de medianería un porcentual que oscila entre un 25 y 30%. Esta parte adoptó en la presente liquidación de igual modo y con el único fin conciliatorio como gastos generales un 10%, como beneficio empresarial un 20% y como honorarios profesionales un 8% lo que da un total de un 38%” (ver punto 9 de fs. 256 y punto 8 de fs. 263).

En virtud de lo expuesto, teniendo en cuenta que resultan contestes las estimaciones efectuadas por los distintos profe-

sionales, habrá de confirmarse el pronunciamiento de grado.

VI. En cuanto a los intereses fijados en la sentencia en crisis, ello ha sido motivo de queja de ambas partes.

En primer lugar, se queja la actora de lo dispuesto en la sentencia de primera instancia en cuanto a que el cálculo de la medianería adeudada por el demandado debe hacerse con valores vigentes a la fecha de inicio del trámite de mediación, 11/07/2016, y desde ese día y hasta el efectivo pago “se adicionará al capital los intereses correspondientes a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina” del plenario Samudio.

Pues bien, al respecto, resulta necesario recordar que la deuda por cobro de medianería es una deuda de valor, y que, por lo tanto, su importe en dinero debe ser fijado en el momento más cercano a la sentencia. No se trata, entonces, de indexar una deuda dineraria, sino de cifrar el valor de la deuda a partir de su determinación por la perito. Al respecto se ha sostenido: “la obligación de valor permanece al margen del nominalismo, por cuanto lo que se debe no es dinero, sino un valor que, aunque termine traduciéndose en dinero, permitirá siempre la actualización que sea pertinente hasta alcanzarlo y representarlo por medio de una suma de dinero” (19). Por lo demás, este es el sistema que surge ahora del art. 772 del Cód. Civ. y Comercial, aplicable en el caso.

La fijación de intereses moratorios, que el colega de grado hizo correr desde mora (11 de julio de 2016, fecha de inicio de la mediación), tampoco tiende a actualizar la deuda, sino a resarcir al actor por la falta de pago en término de su acreencia. En caso de mora o incumplimiento de una obligación dineraria, el deudor debe resarcir al acreedor del perjuicio causado mediante el pago de los intereses moratorios, que constituyen —en definitiva— la sanción resarcitoria que se impone a quien incumple una obligación de dar dinero.

Así las cosas, corresponde rechazar el agravio formulado por el consorcio actor, lo que así mociono.

Respecto de la tasa de interés a aplicarse en el presente caso, la sentencia de primera instancia fijó la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora y hasta el efectivo pago de la indemnización.

La demandada cuestiona esta decisión y solicita que se aplique la tasa pasiva o una tasa fija anual del 8%.

Pues bien, como lo ha expresado en varios precedentes la Sala “A” que también integro, en los cuales han sido tratadas quejas similares (20), la cuestión de los intereses ha sido ya resuelta por esta cámara en el fallo plenario dictado en los autos “Samudio de Martínez, Ladislao c. Transportes Doscientos Setenta SA s/ daños y perjuicios”, del 20/04/2009, que estableció, en su parte pertinente: “2) Es conveniente establecer la tasa de interés moratorio. 3) Corresponde aplicar la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta

días del Banco de la Nación Argentina. 4) La tasa de interés fijada debe computarse desde el inicio de la mora hasta el cumplimiento de la sentencia, salvo que su aplicación en el período transcurrido hasta el dictado de dicha sentencia implique una alteración del significado económico del capital de condena que configure un enriquecimiento indebido”.

Como lo tiene sostenido en varios de sus votos sobre esta cuestión mi distinguido colega de la Sala “A”, el Dr. Sebastián Picaso, no puede obviarse que la interpretación del mencionado fallo plenario, y particularmente de la excepción contenida en la última parte del texto transcrito, ha suscitado criterios encontrados y ha brindado precisiones que comparto y que reproduzco a continuación por compartirlas en su totalidad.

Ante todo, el propio plenario menciona que lo que está fijando es “la tasa de interés moratorio”, con lo cual resulta claro que —como por otra parte también lo dice el citado fallo— el punto de partida para su aplicación debe ser el momento de la mora. Ahora bien, es moneda corriente la afirmación según la cual la mora (en la obligación de pagar la indemnización, se entiende) se produce desde el momento en que se sufre cada perjuicio objeto de reparación. Por lo demás, así lo estableció esta cámara —aunque en materia de responsabilidad extracontractual— en otro fallo plenario, “Gómez, Esteban c. Empresa Nacional de Transportes”, del 06/12/1958, y así también lo dispone actualmente el art. 1748 del Cód. Civ. y Comercial (que si bien resulta inaplicable al caso de autos es importante como pauta interpretativa), en cuanto establece “Curso de los intereses. El curso de los intereses comienza desde que se produce cada perjuicio”.

Así sentado el principio general, corresponde ahora analizar si en el *sub lite* se configura la excepción mencionada en la doctrina plenaria, consistente en que la aplicación de la tasa activa “en el período transcurrido hasta el dictado de dicha sentencia implique una alteración del significado económico del capital de condena que configure un enriquecimiento indebido”.

En primer lugar, es indudable a mi entender que quien alegue que la aplicación de la tasa activa desde el momento del hecho implica una importante alteración del significado económico del capital de condena y que se traduce en un enriquecimiento indebido del acreedor debe probarlo (21). Y nada de ello ha ocurrido en los presentes obrados.

Por otra parte, tal como lo ha sostenido la Sala “A” en recientes precedentes (22), no puede afirmarse que la tasa activa supere holgadamente la inflación que registra la economía nacional, de forma tal de configurar un verdadero enriquecimiento del acreedor. La fijación de tasas menores, en las actuales circunstancias del mercado, puede favorecer al deudor incumplidor, quien nuevamente se encontrará tentado de especular con la duración de los procesos judiciales, en la esperanza de terminar pagando, a la postre, una reparación menguada —a valores reales— respecto de la que habría abonado si lo hubiera hecho inmediatamente.

(17) CNCiv., Sala A, L. 308.783 del 18/05/2001, voto de la Dra. Luaces; íd. id. L. 359.264 del 13/03/2003, voto de la Dra. Luaces; íd. id. L. 613.291 del 15/10/2013, voto del Dr. Molteni; L. 027981/2016/CA001, del 24/08/2018; entre muchos otros.

(18) CNCiv., Sala F, “Consortio Córdoba 996/1000 esq. Carlos Pellegrini 787/791 v. Avenida Córdoba 972 SRL” del 15/11/2000, voto de la Dra. Highton de Nolasco. Cita: TR LALEY 30012917; íd. Sala G, “G., S. D. y otro c. Cons.

de Prop. T. XXX s/ Cobro de medianería” del 27/11/2019, Cita: TR LALEY AR/JUR/44456/2019; íd. CNCiv., Sala L, Expte. 29.008, Consortio Prop. Junín 1638 c. Crucero SA” del 09/05/1984.

(19) PIZARRO, Ramón D. - VALLESPINOS, Carlos G., “Tratado de Obligaciones”, ob. cit., t. I, p. 431.

(20) “Lais, Marcos Darío c. Kopel, Diego Marcelo s/ daños y perjuicios, del 17/08/2021”; ídem “Altamirano Claudio Alejandro c. Godoy Juan Francisco y otros s/ da-

ños y perjuicios, Expte. N° 16.614/2018, del 07/07/2021; asimismo “Gómez, Rolando Sergio c. Empresa San Vicente Sociedad Anónima de Transporte y otros s/ daños y perjuicios, Expte. N° 26224/2015 del 23/04/2021; y “Serantes, Luis Roberto c. Cochía, Carlos Orlando y otros s/ daños y perjuicios, Expte. N° 42737/2015, del 16/04/2021.

(21) Véase en este mismo sentido: PIZARRO, Ramón D., Un fallo plenario sensato y realista, en “La nueva tasa

de interés judicial”, suplemento especial, LA LEY, Buenos Aires, 2009, p. 55.

(22) 11/08/2021, “Martínez, Juan Ignacio c. Franco, Cristian Raúl y otro s/ daños y perjuicios”, Expte. N° 25064/2013; 08/07/2021, “Mores, Eva Elsa c. Pecadi SA y otro s/ daños y perjuicios”, Expte. N° 69836/2017; 08/07/2021, “Duarte, Juan Manuel c. Expreso Lomas SA Línea 165 s/ daños y perjuicios”, entre otros.

Por las razones expuestas, no encuentro que se configure, en la especie, una alteración del significado económico del capital de condena que derive en un enriquecimiento indebido de la parte actora, razón por la cual considero que debe confirmarse la aplicación de la tasa activa fijada en la sentencia en crisis, a partir de la mora y hasta el efectivo pago.

Asimismo, y en referencia a la tasa activa fijada por el plenario "Samudio", se ha decidido: "con relación a los intereses devengados a partir de la entrada en vigencia del nuevo Cód. Civ. y Com. de la Nación y hasta el efectivo pago, al ser una consecuencia no agotada de la relación jurídica que diera origen a esta demanda, la tasa que resulte aplicable para liquidarlos por imperio del

(23) CNCiv., Sala B, 9/11/2015, "Cisterna, Mónica Cristina c. Lara, Raúl Alberto s/ Daños y perjuicios", TR LALEY AR/JUR/61311/2015.

art. 768 del citado ordenamiento, nunca podrá ser inferior a la que aquí se dispone, pues ante la falta de pago en tiempo de la indemnización y dadas las actuales circunstancias económicas, iría en desmedro del principio de la reparación plena del daño que se ha causado" (23).

Por todo lo que llevo dicho, propongo que también se confirme este aspecto del fallo recurrido.

VII. Voto, en definitiva, para que se modifique parcialmente la sentencia apelada, 1) admitiendo el cálculo realizado por la perito arquitecta en concepto de "vida útil", 2) difiriendo el tratamiento de "Honorario del arquitecto por confección de plano y liquidación de medianería" para la etapa liquidatoria, 3) excluyendo el "porcentual de impuesto al valor agregado" en el cálculo del crédito del consorcio actor, y, 4) confirmando la en lo demás que decide y fue objeto de agravios.

Las costas de Alzada deberían distribuirse de acuerdo al siguiente detalle:

- Respecto de la apelación deducida por la parte actora, las costas deberían imponerse en el orden causado, por no haber mediado contradictorio.

- En cuanto a los agravios de la demandada, las costas deberían distribuirse en un 20% a cargo de la parte actora y en el 80% restante a cargo de la firma emplazada, de acuerdo al éxito logrado y la importancia económica de las pretensiones (conf. art. 68 y 71 del Cód. Proc. Civ. y Comercial).

La regulación de los honorarios profesionales debería diferirse para cuando se haga lo propio en la instancia de grado.

Los doctores *González Zurro* y *Benavente* adhieren por análogos consideraciones al voto precedente.

Visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal resuelve: Modificar parcialmente la sentencia apelada, 1) admitiendo el cálculo realizado por la perito en concepto de "vida útil", 2) difiriendo el tratamiento de "Honorario del arquitecto por confección de plano y liquidación de medianería" para la etapa liquidatoria y 3) excluyendo el "porcentual de impuesto al valor agregado" en el cálculo del crédito del consorcio actor, 4) confirmando la en lo demás que decide y fue objeto de agravios. Las costas de Alzada se distribuyen de acuerdo al siguiente detalle: Respecto de la apelación deducida por la parte actora, las costas se imponen en el orden causado. En cuanto a los agravios de la demandada, las costas se distribuyen en un 20% a cargo de la parte actora y en el 80% restante a cargo de la firma emplazada. Difiérase la regulación de los honorarios profesionales para su oportunidad. Regístrese, notifíquese y devuélvase. — *Carlos A. Calvo Costa*. — *Guillermo D. González Zurro*. — *María I. Benavente*.

Jurisprudencia

Delitos tributarios

Apropiación indebida de los recursos de la seguridad social. Dictamen del Ministerio Público Fiscal. Fraccionamiento el hecho materia de la pesquisa. Error en la evaluación del tipo penal.

1. - La solución propiciada por el Ministerio Público Fiscal y receptada por el magistrado de la instancia anterior, proponiendo la continuación del proceso en torno a un rubro —régimen de seguridad social— y el archivo respecto de otro —aportes destinados a las obras sociales— contradice el art. 7º del Régimen Penal Tributario y, por ello, debe admitirse el recurso de la AFIP-DGI y la revocación del auto en crisis, de modo de permitir la continuidad de la pesquisa.

2. - El dictamen del Ministerio Público Fiscal que determinó el accionar del *a quo*, fraccionando el hecho materia de pesquisa —retención indebida de los recursos destinados a la seguridad social por parte de la contribuyente—, archivando lo relativo a los aportes destinados a la obra social y ordenando proseguir la instrucción en cuanto a aquellos reservados el régimen de seguridad social, reposa en una premisa equivocada y, por lo tanto, su conclusión también lo es. El dictamen se basa en un error sobre la evaluación del tipo penal en cuestión, en tanto considera escindible el hecho, cuando en realidad se trata de uno solo, que es aquel que describe el art. 7º del Régimen Penal Tributario.

3. - El legislador —cfr. art. 7º del Régimen Penal Tributario— no realizó distingos en punto al destino que habrá de darse a esos aportes retenidos, sino de modo genérico se refirió al "sistema de seguridad social", más aún no indicó cuáles son los conceptos que lo integran, en tanto se trata de un asunto modificable. Hoy esos aportes se destinan al Sistema Único de Seguridad Social: por un lado, al subsistema previsional y, por otro, a las obras sociales. Se trata de un hecho único, doloso, de consumación instantánea (al fenecer el plazo), que responde al principio de unicidad de los aportes, en el que se ha fijado —por todo concepto— una condición objetiva de punibilidad por un monto determinado en pesos para cada período y cuyo autor solo puede ser quien resulta agente de retención. [1]

CFed. General Roca, 01/08/2022. - Tecran S.A. s/ Evasión.

[Cita on line: TR LALEY AR/JUR/104352/2022]

Jurisprudencia vinculada

[1] Ver también. Entre otros: Cámara Federal de Apelaciones de General Roca, "Incidente de extinción de la acción de Tres Ases S.A.; Grisanti, Gabriel Mario: Tres Ases S.A.; Grisanti, Gabriel Mario por Infracción Ley 24.769", 25/07/2022, TR LALEY AR/JUR/97417/2022

Costas

Sin costas.

2ª Instancia.- General Roca, agosto 1 de 2022.

Considerando:

Que de acuerdo con lo establecido en el art. 26 del decreto-ley 1285/1958, es facultad de las cámaras de apelaciones dictar resoluciones interlocutorias por voto de los magistrados que las integran, por lo que en esta ocasión cada uno de los miembros del tribunal emitirá su opinión en la forma que sigue.

El doctor *Lozano* dijo:

1. Contra el auto que archivó las actuaciones (art. 195, segundo párrafo, del CPP) en virtud del dictamen del fiscal de primera instancia que así lo postuló respecto del hecho imputado de apropiación indebida de los recursos de la seguridad social (art. 7 del RPT, ley 27.430), dedujo el organismo recaudador recurso de revocatoria con apelación en subsidio en los términos del art. 80, incs. j) y k) del CPPFN. Frente a ello, el *a quo* admitió parcialmente la revocatoria y en lo restante, concedió la apelación.

2. Para resolver de ese modo el *a quo* señaló que frente a un dictamen fiscal que postulaba la desestimación de la acción que cumplía con el requisito de motivación (art. 69 del CPP), correspondía decretar el archivo de la causa por imposibilidad de proceder, "pues la continuidad de la instrucción pese a su negativa —aun cuando fuere reasumida o continuada por el juez—

en miras a que eventualmente el fiscal formule un requerimiento de elevación a juicio, implicaría una invasión al ámbito de autonomía e independencia funcional del ministerio público, y colocaría al juez en una función acusatoria impropia de la posición de imparcialidad que exige el debido proceso", ello en razón de las funciones a cargo de ese organismo, las que analizó a partir de la cita de diversos fallos de la CSJN.

3. Por su parte, la apelante AFIP-DGI reseñó los antecedentes del caso y en relación con los agravios que la mentada decisión le provocaba afirmó —en prieta síntesis— que el dictamen del MPF solo podía interpretarse en el sentido de requerir el archivo de las actuaciones vinculadas a la falta de ingreso de los Aportes a la Obra Social en el término previsto por la norma y a la suspensión de la acción penal respecto de la conducta vinculada a la falta de ingreso de las sumas retenidas en concepto de Aportes al Régimen de Seguridad Social, "por considerar —erróneamente entiende esta parte— que resultaría aplicable al caso, la suspensión o extinción de la acción penal prevista en el artículo 10 de la ley 27.541 y su modificatoria 27.562 en virtud de la regularización de la deuda por aportes efectuada en el marco de dicha norma".

No obstante, apuntó que, aún si esa hubiese sido la intención, también se equivocaba el Ministerio Público Fiscal por cuanto el objeto procesal de la causa era uno solo, integrado por dos componentes y, para producir la suspensión o extinción de la acción penal, no podían ser segmentados por interpretaciones pretorianas.

Más adelante, tras mencionar que la maniobra denunciada afectaba el bien jurídico protegido que era la seguridad social, señaló que tampoco resultaba correcto el análisis que llevaba al archivo de las actuaciones basándose en una falta de elementos aportados por el Fisco. Ello así, porque de la documental acompañada por esa parte surgía que la contribuyente contaba, al momento de los hechos, con fondos suficientes para afrontar los pagos de los importes retenidos que superaban, por cada período, la condición objetiva de punibilidad. Además, no podía perderse de vista que si faltaban pruebas podía el MPF profundizar la investigación en virtud de las prerrogativas con las que contaba.

En otro orden, apuntó que de existir pagos en forma privada, estos en todo caso

refrendaban los argumentos de esa que-rella y remarcó que para ser considerados debían estar reflejados en los sistemas de AFIP. Finalmente, peticionó que se hiciese lugar al recurso y se convocase a los imputados a indagatoria.

4. Frente a ello y tras la sustanciación de los recursos interpuestos, el MPF aclaró mediante dos dictámenes que el archivo lo había solicitado solo respecto de uno de los rubros contenidos en la denuncia (aportes destinados al régimen de obras sociales), mas no en punto a aquellos vinculados al régimen de seguridad social en tanto surgía de los elementos aportados por la AFIP-DGI que la contribuyente se encontraría incorporada a una moratoria tributaria y debía, por lo tanto, evaluar los posibles efectos suspensivos de ello.

5. Así las cosas, el *a quo* subrogante emitió un nuevo decisorio entendiendo que correspondía hacer lugar parcialmente al recurso interpuesto por la AFIP revocando el archivo de las actuaciones, "no obstante, solo por el delito de apropiación indebida del régimen de la seguridad social, el cual, tal como indicó el titular de la acción penal en su dictamen N° 901/2021 restaría adoptar un criterio definitivo en orden a los hechos denunciados, debiendo con ello continuar con la instrucción por ese punto", tras lo cual concedió la apelación en subsidio articulada.

6. Arribados los autos a esta alzada, se hace preciso consignar liminarmente y en punto a la admisibilidad del remedio planteado por el organismo recaudador en el marco de las previsiones del art. 180, último párrafo, del CPP, que esta fue admitida por la sala IV de la CFCP, en tanto anuló la resolución de este cuerpo que lo había declarado mal concedido.

7. Sentado lo anterior, se hace preciso puntualizar también que impreso al recurso el trámite reglado por la Acordada 15-S/09, la AFIP-DGI presentó su informe en el que calificó de prematura a la decisión del *a quo*, en tanto dispuso el archivo de las actuaciones basándose solo en una presunta falta de elementos, cuando en la misma jurisdicción y frente a una denuncia de idéntico tenor, el mismo juzgador llamó a indagatoria a los imputados. Tras ello, citó el expediente al que se refería y aclaró que el delito denunciado requería un hecho positivo (retención de aportes) y un hecho negativo (falta de ingreso en el tiempo previsto en el tipo penal), todo

lo cual se encontraba acreditado respecto de los períodos 01/2015 a 05/2015, 07/2015 a 10/2015, 12/2015 y 03/2016.

Por otro lado, señaló que el titular de la vindicta inducía a error al juez de grado por cuanto confundía el derecho que le asistía a esa Administración Federal para denunciar, con la facultad de cobrar las sumas adeudadas en concepto de obra social, resultando esta última independiente del delito que se configuraba con la falta de ingreso de la retención efectivizada en el tiempo previsto en el tipo penal y “siendo irrelevante quien detenta la facultad para perseguir el cobro compulsivo del crédito”.

En otro orden, resaltó que la normativa vigente requería que los pagos fuesen realizados y/o registrados a través de los sistemas de AFIP (Resolución Conjunta 202/1995 de los Ministerios de Economía, Obras y Servicios Públicos y de Trabajo y Seguridad Social), por lo que la mera posibilidad de que las obras sociales estuviesen facultadas para celebrar convenios individuales de pago conforme el inc. e), art. 87 del dec. 2284/1991, en nada obstaba a las facultades concurrentes de esa administración, “debiéndose destacar que dichos convenios no serán oponibles si no fueran refrendados conforme el procedimiento establecido por la DGI, conforme la Res. Conj. 202/1995 ya citada”.

En función de ello, concluyó que el Ministerio Público pretendía dejar de perseguir el delito penal en cuestión, lo que era avalado por el juez de grado en la resolución atacada, “por la mera posibilidad de que exista un pago por parte del contribuyente a las obras sociales, hecho que —de existir— puede y debe ser verificado en la instrucción de la causa. A su vez dicho pago

no fue invocado por los denunciados, ni se observa prueba alguna que indique ello”.

También, consideró que erraba el *a quo* al entender que correspondía revocar el archivo de las actuaciones solo en relación al delito de apropiación indebida de RNSS —Aportes SIPA—, por cuanto interpretaba erróneamente el sustrato objetivo previsto en el tipo penal investigado en este proceso, que era uno solo: retener y no ingresar dentro de los treinta días del vencimiento para su ingreso, los aportes con destino a la Seguridad Social (incluidos los aportes de SIPA y de Obra Social), “es decir el delito en cuestión se encuentra integrado por dos componentes los cuales deben ser considerados como un todo inescindible”. Mencionó jurisprudencia en esa línea e hizo reserva de caso federal.

8. La reseña presente revela que el dictamen del MPF, que determinó al *a quo* a proceder como lo hizo en virtud de los principios constitucionales que mencionó, fraccionando el hecho materia de pesquisa (retención indebida de los recursos destinados a la seguridad social por parte de la contribuyente), esto fue, archivando lo relativo a los aportes destinados a la obra social y ordenando proseguir la instrucción en cuanto a aquellos reservados el régimen de seguridad social, reposa en una premisa equivocada y, por lo tanto, su conclusión también lo es.

En este punto, se hace preciso traer a colación lo resuelto en el marco del “Incidente de excarcelación de Espínola Santacruz...” (sent. int. 497/17), en el que precisó que “para que la opinión de ese ministerio pueda limitar la capacidad de decisión de los jueces es ineludible que el dictamen en que la volcó supere un mínimo test de

lógica y razonabilidad, entendida esta como la ausencia de arbitrariedad. La lógica está dada por la rectitud del razonamiento; esto es, no ya por su contenido sino por la forma en que se lo construye y se lo expresa. Así, en la medida en que las conclusiones a que se arriba estén estructuradas y apoyadas en premisas anteriores, razonadas de modo coherente y según los postulados de la filosofía elemental, el reclamo de lógica deberá darse por satisfecho. Otra cuestión está dada por la validez de las premisas a partir de las cuales se construye el razonamiento, pues si en esa faena —que en el ámbito de la decisión judicial atañe a la descripción de los hechos— se ha obrado prescindiendo o en contradicción con las circunstancias probadas de la causa, las conclusiones —aun cuando su expresión responda a las reglas de la lógica— serán arbitrarias”.

Bajo esas premisas se advierte que el dictamen del MPF se basa en un error en la evaluación del tipo penal en cuestión en tanto considera escindible el hecho, cuando en realidad se trata de uno solo que es aquel que describe el art. 7 del RPT “[s]erá reprimido con prisión de dos (2) a seis (6) años el empleador que no depositare total o parcialmente dentro de los treinta (30) días corridos de vencido el plazo de ingreso, el importe de los aportes retenidos a sus dependientes con destino al sistema de la seguridad social, siempre que el monto no ingresado superase la suma de cien mil pesos (\$100.000), por cada mes”. Como se aprecia el legislador no realizó distinciones en punto al destino que habrá de darse a esos aportes retenidos sino de modo genérico se refirió al “sistema de seguridad social”, más aún no indicó cuáles son los conceptos que lo integran, en tanto se trata de un asunto modificable. En efecto, hoy esos aportes

se destinan al Sistema Único de Seguridad Social: por un lado al subsistema previsional y, por otro, a las obras sociales. En otras palabras, se trata de un hecho único, doloso, de consumación instantánea (al fenecer el plazo), que responde al principio de unicidad de los aportes, en el que se ha fijado —por todo concepto— una condición objetiva de punibilidad de \$100.000 por cada período y cuyo autor solo puede ser quien resulta agente de retención (en este sentido “Incidente de Extinción de la Acción de Tres Ases SA; Grisanti, Gabriel Mario: ‘Tres Ases SA; Grisanti, Gabriel Mario por Infracción Ley 24.769’”, sent. int. 379/2022 y “Lugajo de Apelación de Schwartzbaum, Miguel Alberto; Schwartzbaum, Ruth Raquel en autos: ‘Schwartzbaum, Miguel Alberto; Schwartzbaum, Ruth Raquel por Infracción Ley 24.769’”, sent. int. 380/2022).

Así las cosas, la solución propiciada por el MPF y receptada por el magistrado de la instancia anterior, esto fue, proponiendo la continuación del proceso en torno a un rubro y el archivo respecto de otro contradice la norma bajo examen, y, por ello, habrá de plantear al acuerdo la admisión del recurso de la AFIP-DGI, sin costas (art. 531 del CPP), y la revocación del auto en crisis, de modo de permitir la continuidad de la pesquisa.

El doctor *Gallego* dijo:

Coincido con lo expuesto en el voto que antecede y, por ello, me expido de esa manera.

Por lo expuesto, el Tribunal *resuelve*: I. Admitir el recurso de la AFIP-DGI y revocar el auto recurrido, sin costas; II. Registrar, notificar, publicar y devolver. — *Mariano R. Lozano*. — *Richar F. Gallego*.

Edictos

El Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 6, a cargo de la doctora SCASSO Mabel Alicia, JUEZ, Secretaria a cargo de la Dra. VIDETTA Natalia Verónica del Departamento Judicial de Mercedes, sito en la calle Calle: 25 Nro: 627, de Mercedes, Provincia de Buenos Aires en autos caratulados “DESTEFANIS ALBERTO ELIDO c/ GARCÍA DIEZ CALIXTO Y OTRO/A s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA INMUEBLES” (Expte. N° 123447), que tramitan ante este Juzgado, cita y emplaza a GARCÍA DIEZ CALIXTO y GARCÍA DE DOLDAN MARÍA GUADALUPE GARCÍA DIEZ CALIXTO y GARCÍA DE DOLDAN MARÍA GUADALUPE para que comparezcan a estos obrados a hacer valer sus derechos en el término de cinco días. Ello, bajo apercibimiento de designarse al Sr. Defensor Oficial para asumir su representación (arts. 145, 146, 147, 341 del C.P.C.). El presente edicto deber publicarse por 1 día en el Boletín Judicial, y en el diario LA LEY de CABA.

Mercedes, 14 de julio de 2022
Natalia Verónica Videtta, sec.
LA LEY: I. 08/09/22 V. 08/09/22

El Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Federal N° 8, secretaria N° 15, sito en

Libertad 731 7° piso de esta ciudad, informa que JEAN CARLOS ESPINOZA PALACIOS de nacionalidad venezolana con DNI 95.900.988 ha iniciado los trámites tendientes a obtener la ciudadanía argentina. Por ello cualquier persona que tuviere conocimiento de algún acontecimiento que estimara podría obstar a dicha concesión, deberá hacerlo saber a este Juzgado. Publíquese por dos días.

Buenos Aires, 25 de agosto de 2022
Juan Martín Gavalda, sec.
LA LEY: I. 08/09/22 V. 09/09/22

El Juzgado Nación de 1° Instancia en lo Civil N° 107, Secretaría Única de la Capital Federal cita y emplaza, por el plazo de 15 días, a herederos de JUAN ERALDO PICENTE o JUAN ERALDO PISENTE a fin de que comparezcan a estar a derecho, bajo apercibimiento de nombrarse Defensor Oficial de Pobres y Ausentes para que lo represente, en los autos “FRAIRE, MIRTA MABEL Y OTROS c/ PICENTE, JUAN ERALDO s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA” (Expte. N° 72549/2016), en trámite ante dicho Juzgado y Secretaría. El presente edicto deberá publicarse por dos días.

Buenos Aires, 25 de agosto de 2022
Osvaldo La Blanca Iglesia, sec.
LA LEY: I. 08/09/22 V. 09/09/22

Ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Federal N° 10, Secretaría N° 20, sito en Libertad 731 9° piso de esta ciudad, tramita el pedido de ciudadanía argentina de la Sra. YOSSELIN MARA MANZANO RONDÓN de nacionalidad venezolana con 95.798.226 según el expediente “MANZANO RONDON YOSSELIN MARA s/ SOLICITUD DE CARTA DE CIUDADANÍA” Exp. 7191/2022. Por ello cualquier persona que tuviere conocimiento de algún acontecimiento que estimara podría obstar a dicha concesión, deberá hacerlo saber a este Juzgado. Publíquese por dos días.

Buenos Aires, 15 de junio de 2022
Matías M. Abraham, sec.
LA LEY: I. 08/09/22 V. 09/09/22

El Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Federal N° 11 a cargo del Dr. Alejandro Jorge Nobili, secretaria N° 21 a mi cargo, sito en Libertad 731 7° piso de Capital Federal, hace saber que MARIELENA LUJANO GONZÁLEZ de nacionalidad venezolana con DNI 95.939.211 ha peticionado la concesión de la ciudadanía argentina, a fin de que los interesados hagan saber a este Juzgado las circunstancias que pudiesen obstar a dicho pe-

didado. Publíquese por dos días en un lapso de 15 días.

Buenos Aires, 30 de marzo de 2022
M. Victoria Tripiccio, sec.
LA LEY: I. 08/09/22 V. 08/09/22

El Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Federal N° 8, secretaria N° 15, sito en Libertad 731 7° piso de esta ciudad, informa que STEVENS DE JESÚS VENTURA OLIVERO ARENA de nacionalidad venezolana con DNI 95.943.157 ha iniciado los trámites tendientes a obtener la ciudadanía argentina. Por ello cualquier persona que tuviere conocimiento de algún acontecimiento que estimara podría obstar a dicha concesión, deberá hacerlo saber a este Juzgado. Publíquese por dos días.

Buenos Aires, 12 de agosto de 2022
Juan Martín Gavalda, sec.
LA LEY: I. 07/09/22 V. 08/09/22

El Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 64, Secretaría Única, a mi cargo, sito en Uruguay 714 piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en autos. “AMARILLA, ROGELIO Y OTRO c/ ENRIQUEZ, VÍCTOR CIRILO s/DAÑOS Y PERJUICIOS”, Expte. Nro. 5121/2018”, cita a los herederos de VÍCTOR CIRILO ENRIQUEZ, DNI: 29.445.034, para

que dentro del plazo de cinco días comparezcan a estar a derecho, bajo apercibimiento de designar al Defensor Oficial para que los represente en el juicio. Publíquese por dos días en el diario La Ley.

Buenos Aires, 11 de julio de 2022
Zulma Bernues, sec.
LA LEY: I. 07/09/22 V. 08/09/22

El Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Federal N° 8, secretaria N° 15, sito en Libertad 731 7° piso de esta ciudad, informa que MAYBE VALERIA CHÁVEZ BELLO de nacionalidad venezolana con DNI 94.103.910 ha iniciado los trámites tendientes a la obtención de la ciudadanía argentina. Por ello cualquier persona que tuviere conocimiento de algún acontecimiento que estimara podría obstar a dicha concesión, deberá hacerlo saber a este Juzgado. Publíquese por dos días.

Buenos Aires, 16 de junio de 2022
Felipe J. Cortés Funes, sec.
LA LEY: I. 07/09/22 V. 08/09/22

Ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Federal N° 10, Secretaría N° 20, sito en Libertad 731, 9° piso de esta ciudad, tramita el pedido de ciudadanía argentina del Sr. MIGUEL ÁNGEL

WILLIAMS GARCÍA de nacionalidad venezolana con 95.696.184 según Exp. N° 6873/2022 “WILLIAMS GARCÍA, MIGUEL ÁNGEL s/ SOLICITUD DE CARTA DE CIUDADANÍA”. Por ello cualquier persona que tuviere conocimiento de algún acontecimiento que estimara podría obstar a dicha concesión, deberá hacerlo saber a este Juzgado. Publíquese por dos días.

Buenos Aires, 22 de junio de 2022
Matías M. Abraham, sec.
LA LEY: I. 07/09/22 V. 08/09/22

Ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Federal N° 10, Secretaría N° 19, sito en Libertad 731, 9° piso de esta ciudad, tramita el pedido de ciudadanía argentina de la Sra. MARIBEL RODRÍGUEZ RAMOS MARIBEL s/ SOLICITUD DE CARTA DE CIUDADANÍA”. Por ello cualquier persona que tuviere conocimiento de algún acontecimiento que estimara podría obstar a dicha concesión, deberá hacerlo saber a este Juzgado. Publíquese por dos días.

Buenos Aires, 17 de agosto de 2022
María Lucila Koon, sec.
LA LEY: I. 07/09/22 V. 08/09/22

Director Editorial: Fulvio G. Santarelli
Jefa de Redacción: Yamila Cagliero

Editores: Nicolás R. Acerbi
Valderrama
Flores Candia

Jonathan A. Linovich
Elia Reátegui Hehn
Marlene Slattery

PROPIEDAD DE LA LEY S.A.E. e I.


Administración, Comercialización y Redacción:
Tucumán 1471 (C. P. 1050 AAC)
Bs. As. República Argentina
Impreso en La Ley, Rivadavia 130, Avellaneda,
Provincia de Buenos Aires.

 Thomsonreuterslaley

 linkedin.com/showcase/thomson-reuters-argentina-legal/

 TRLaLey

 thomsonreuters.com.ar/es/soluciones-legales/blog-legal.html

 Centro de atención al cliente:

0810-266-4444