



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

**A C U E R D O**

La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, de conformidad con lo establecido en el art. 4 del Acuerdo n° 3971, procede al dictado de la sentencia definitiva en la causa C. 123.695, "Vidal, Laura Isabel contra Juárez, Ana María. Cumplimiento de contrato", con arreglo al siguiente orden de votación (Ac. 2078): doctores **Torres, Kogan, Soria, Genoud.**

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

La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Martín confirmó la sentencia de primera instancia que, a su turno, había dispuesto la restitución del inmueble a la actora en el mismo acto en que esta abonara a la demandada el monto finalmente establecido (v. sentencia electrónica de fecha 5-IX-2019).

Se interpuso, por esta última, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. documento electrónico de fecha 25-IX-2019).

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

**C U E S T I Ó N**

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

**V O T A C I Ó N**

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

I.1.a. La señora Laura Isabel Vidal promovió demanda por resolución de contrato de compraventa inmobiliaria contra la señora Ana María Juárez (v. fs.



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

75/77), quien la resistió y reconvino por el pago de las mejoras efectuadas.

Durante el curso del proceso, las partes formalizaron un convenio que ponía fin al pleito, mediante el cual la demandada reconocía adeudar la suma de \$75.000 como saldo por la totalidad de los rubros recíprocamente reclamados entre las partes, importe que sería abonado al momento de la escritura traslativa de dominio, con más los gastos de dicha operación. Se acordó también que tal acto se llevaría a cabo en el plazo de sesenta días desde la firma de ese acuerdo (v. fs. 197/198).

El convenio fue homologado, pero ante el incumplimiento por parte de la accionada y previa intimación, la magistrada actuante declaró la rescisión de la compraventa inmobiliaria ordenando la restitución del bien y declarando perdidas, para la demandada, las sumas que había abonado y las mejoras que había realizado.

I.1.b. Apelado este pronunciamiento por la accionada, la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial -Sala II- del Departamento Judicial de San Martín lo modificó, disponiendo que la operación inmobiliaria había quedado resuelta en los términos del art. 1.204 del Código Civil y estableciendo que la restitución del inmueble procedía contra entrega de las sumas que había abonado la compradora en el marco de la venta instrumentada por boleto. Dejó habilitado el reclamo de los daños y perjuicios que cupiera (v. sentencia electrónica de fecha 7-XII-2010; v. fs. 268/282)

Este pronunciamiento llevó a la demandada a interponer sendos recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley ante esta Corte. Sus rechazos



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

provocaron la interposición del recurso extraordinario federal, que tampoco le fue admitido.

I.1.c. Vueltos los autos a la primera instancia y en el marco de cumplimiento de la sentencia definitiva que había adquirido firmeza, la accionante presentó la correspondiente liquidación (v. fs. 390), la que fue impugnada por la demandada dado que durante el trámite de la causa -en razón del acuerdo transaccional arribado y la suspensión de las actuaciones- no se había llegado a producir la prueba de los pagos realizados por ella.

Tales objeciones fueron recibidas por la magistrada de grado, quien abrió la causa a prueba y, finalmente, dictó resolución ordenando a Laura Isabel Vidal reintegrar a Ana María Juárez las sumas de (i) \$29.000 en concepto de pagos parciales recibidos en el marco de la compraventa (\$20.000 de pago inicial y \$9.000 por el pago de 9 de las 21 cuotas mensuales comprometidas); (ii) junto con las sumas correspondientes a las 31 cuotas que la compradora había abonado en nombre de la vendedora por el mutuo hipotecario que previamente pesaba sobre el inmueble vendido (desde la cuota 55 a la cuota 85, habiéndose abonado 31 de las 66 cuotas pendientes al tiempo del boleto) y (iii) USD45.000 en concepto de pago por las mejoras que la compradora había introducido en el inmueble luego de tomar su posesión a la firma del boleto, tal como se había determinado en la pericia producida. A ello, la jueza adunó que la demandada debía restituir el inmueble objeto de la litis en el mismo acto en que le fueran restituidas y abonadas tales sumas de dinero. Impuso las costas por su orden (v. resolución electrónica de fecha 9 de octubre de 2018).



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

Este pronunciamiento fue apelado por la accionada en razón de que las sumas a serle restituidas habían sido fijadas a valores históricos (al momento de su inicial desembolso), lo que había acontecido hacía más de diecisiete años (v. escritos electrónicos de fechas 26-III-2019 y 10-IV-2019). La actora repelió el memorial de la contraria.

I.2. La Cámara confirmó la sentencia de primera instancia. Para ello, tuvo en cuenta su pronunciamiento anterior y firme de fs. 268/282. Señaló que la demandada no había objetado en tal momento los valores históricos contenidos en dicha sentencia definitiva, por lo que no cabía atender los agravios traídos en esta oportunidad.

Paralelamente, sostuvo que -sin perjuicio de lo anterior- como la obligación a cargo de la compradora debía considerarse de dar sumas de dinero, que sus originarios pagos habían sido realizados en pesos y que no podían ser actualizados en razón de lo dispuesto por el art. 10 de la ley 23.298 (texto conf. ley 25.561), entonces la pretensión de aquella -de fijar el valor porcentual actual del inmueble para cuantificar la suma a percibir como restitución- importaba en los hechos una actualización contraria a tales disposiciones. Agregó, además, que hasta el momento en que las partes debieran reintegrarse lo percibido mutuamente por el contrato resuelto no mediaba mora susceptible de generar intereses. Por fin, confirmó la distribución de las costas de primera instancia y fijó las de alzada a la apelante perdedora (v. sentencia electrónica de fecha 5-IX-2019).

II. Frente a este pronunciamiento, la demandada se agravia denunciando errónea aplicación por parte de la



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

Cámara de los arts. 1.050 y 1.052 del Código Civil.

Sostiene que si el art. 1.050 del Código Civil vuelve las cosas al estado anterior, debe tenerse presente la situación jurídico-económica que diera causa al negocio, pues esas son las equivalentes restituciones que cada parte espera como efecto de la extinción de la transacción, de conformidad con el art. 1.052 del citado código, cuando remite a los efectos de la nulidad entre las partes.

Asimismo, entiende que es erróneo sostener, como lo hizo la Cámara, que no hubo impugnación a su sentencia definitiva de fs. 268/282 con el objeto de conservar el valor adquisitivo del dinero. Destaca, por un lado, que su parte interpuso los recursos extraordinarios de nulidad y de inaplicabilidad de ley, los que denegados provocaron que interpusiera el recurso extraordinario federal que no le fue admitido. Por otro, que el referido decisorio -en verdad- no abordó la cuestión de la determinación de las sumas a serle restituidas, derivando dicha labor a la ulterior instancia de ejecución.

Achaca a la parte actora haber incurrido en deslealtad procesal al presentar una liquidación sin la previa apertura a prueba sobre los pagos parciales efectuados, con la consecuente pretensión de consolidar un despojo en su contra.

Aduna que lo abonado por el contrato finalmente resuelto debe resignificarse con los valores inmobiliarios actuales y reales para que no se configure una grosera vulneración de su derecho de propiedad y un enriquecimiento sin causa en favor de la vendedora.

Agrega que el Tribunal de Alzada debió abordar



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

su planteo en razón de la funcionalidad social que emana de la intervención de la judicatura y hace referencia a lo que dispone el art. 1.081 del Código Civil y Comercial en torno de los efectos de la restitución, para señalar que la actora recibirá el 100% del inmueble, apropiándose del 80% de él, al no restituir el valor de lo que fue recibiendo desde la fecha en que se formalizó el boleto (14 de febrero de 2002).

Refiere al art. 772 del Código Civil y Comercial para señalar que la obligación de restituir lo percibido debe considerarse como una deuda de valor, porque el contrato de compraventa giró en torno al valor real del inmueble, más allá de la moneda de pago. Así, resalta -de un lado- que las cuotas oportunamente pagadas del crédito hipotecario de la vendedora representaron el equivalente a USD33.480; así como -de otro- que la restitución del inmueble equivale a USD115.000 por su tasación actual, por lo que si se confirmara lo establecido en la sentencia que ataca le correspondería percibir como devolución en pesos solamente el equivalente a USD1.000.

Sin perjuicio de ello, finalmente reprocha que aun cuando no se considerara que las restituciones deben ser efectuadas en valores actuales, debe declararse para el presente caso la inconstitucionalidad de la ley 23.928 y procederse a actualizar las sumas dinerarias respectivas.

III. Pues bien, el recurso prospera.

III.1. En principio, es necesario dejar sentado, en virtud de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación a partir del 1 de agosto de 2015 (ley 26.994, texto según ley 27.077, B.O. de 19-XII-2014),



*Suprema Corte de Justicia  
Provincia de Buenos Aires*

el marco legal dentro del cual habrá de resolverse la cuestión planteada, en razón de que su art. 7 dispone que "a partir de su entrada en vigencia las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes...".

En el caso, nos encontramos ante una resolución contractual que operó el día 9 de junio de 2010 (v. fs. 242 y 268/282). Por lo tanto, la resolución del contrato acaeció durante la vigencia del Código Civil (ley 340), razón por la cual bajo sus disposiciones debe resolverse este entuerto.

III.2. Despejado ello, cabe ingresar en los agravios traídos sobre los efectos restitutorios de la resolución contractual decretada.

Como fue dicho, para rechazar el agravio de la demandada contra la fijación de las sumas a ser restituidas a valores históricos, la Cámara se remitió inicialmente a su anterior pronunciamiento de fs. 268/282, sosteniendo que "...el fallo en cuestión no [había contemplado] que la restitución de sumas percibidas por la vendedora se [hubieran sujetado] a algún tipo de actualización o mecanismo de valuación tendiente a conservar el valor adquisitivo del dinero correspondiente, destacando la ausencia de toda impugnación oportuna a ese respecto (arg. arts. 242 inc. 3 del CPCC)" (v. pto. IV.a. de la sentencia electrónica de fecha 5-IX-2019).

Ante tal apreciación y fincando el agravio de la demandada sobre este tópico, encuentro necesario repasar lo efectivamente acontecido en el caso:

a) iniciada la demanda y presentada la contestación, las partes arribaron a un acuerdo que



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

introdujeron en el expediente (ninguna prueba se había producido acerca de los pagos realizados por la demandada);

b) ante el incumplimiento del acuerdo por parte de la demandada, la jueza de primera instancia decretó la restitución del inmueble a la actora y la pérdida de lo abonado por aquella y del valor de las mejoras que había efectuado en el inmueble;

c) esta resolución fue apelada por la accionada; la Cámara resolvió "... Modificar su punto II primer párrafo (de la sentencia de grado anterior), estableciendo que la restitución que allí se ordenaba solo procedía contra la devolución de las sumas percibidas o que la demandada hubiera abonado (mutuo hipotecario que tomó a su cargo) en el marco de la compraventa inmobiliaria instrumentada por boleto" (fs. 281 vta.);

d) la demandada interpuso recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de ley. El primero de ellos se le declaró inadmisibles y el segundo fue rechazado por insuficiente. En él la recurrente cuestionaba la finalización de la compraventa por aplicación del art. 1.204 del Código Civil. Contra tales denegatorias interpuso un recurso extraordinario federal que tampoco le fue admitido (v. causa C. 114.713);

e) devueltos los autos al juzgado de origen la actora presentó liquidación, la que fue impugnada por la demandada con fundamento en que no se había producido debida prueba de los pagos que ella había realizado, ni de las mejoras que había efectuado en el inmueble; objeciones que fueron acogidas por la magistrada, abriéndose a prueba tales extremos;

f) clausurada la etapa probatoria, la jueza de



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

primera instancia resolvió (v. fs. 676/679 vta.) que la actora debía reintegrar a la demandada \$29.000 correspondientes al adelanto y cuotas abonados por aquella en cumplimiento del boleto de compraventa, con más las sumas pagadas por las 31 cuotas del mutuo hipotecario y USD45.000 por las mejoras introducidas al inmueble, todo en el mismo acto en el que la accionada debía restituir el bien a la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento; y

g) esta decisión fue apelada por la demandada, agraviándose de que se fijara el reintegro a valor histórico tanto de las sumas que había abonado a la actora como de los pagos de las cuotas del mutuo hipotecario. La Cámara confirmó la resolución de grado anterior, pronunciamiento que aquí ha sido puesto en crisis.

Así las cosas, en atención a las resultas reseñadas, considero que acierta la recurrente al reprochar que el anterior decisorio de la Cámara, de fs. 268/282, definitivo y firme, se abstuvo de precisar o convalidar las sumas que debían ser restituidas por la vendedora como consecuencia de la resolución contractual, toda vez que meramente revocó la decisión de la instancia anterior que había considerado a tales sumas de forma imprecisa y genérica como la "avaluación contractual de los daños derivados de la resolución de la relación jurídica" en beneficio de la vendedora (v. fs. 280 vta.).

Con la decisión de modificar la sentencia de grado para restablecer la mutua obligación de las partes de restituirse lo recibido, percibido o abonado a terceros por causa del boleto de compraventa resuelto (incluyéndose el reconocimiento de las mejoras efectuadas en el inmueble) y dejándose a salvo el derecho de la parte vendedora de



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

reclamar los daños y perjuicios padecidos como consecuencia de ello, el Tribunal de Alzada no profundizó -en tal decisorio de fs. 268/282- sobre la magnitud, composición, características o modalidad del recíproco reintegro, por lo que su posterior específico tratamiento por la jueza de origen en el citado resolutorio electrónico del 9 de octubre de 2018 no se yergue como violatorio de los principios de preclusión y seguridad jurídica (v.gr. arts. 155, 333, 381, 400 y concs., CPCC), quedando de esta manera patentizado el yerro denunciado sobre la interpretación de las constancias de la causa.

Por lo demás, como derivación de lo expuesto, cabe observar que el perjuicio que aquí plantea la recurrente se pudo haber generado -a todo evento- recién cuando la magistrada de primera instancia determinó las cifras para la devolución del adelanto de precio y del importe por las 31 cuotas relativas al crédito hipotecario, haciéndolo a valores históricos, en esa etapa de ejecución de sentencia, por lo que tampoco es dable apreciar que nos podamos hallar ante una posible reedición de agravios semejantes, con base en aquel primer decisorio de la Cámara de fs. 262/282.

De modo que conforma un supuesto característico de la doctrina legal del absurdo el pronunciamiento del Tribunal de Alzada que -como el de marras- rechaza el abordaje de una cuestión litigiosa al considerar precluido su debate sobre la base de que ya había recibido debido tratamiento en un previo decisorio, definitivo y alcanzado por los efectos de la cosa juzgada, cuando de la compulsa de este último no es posible apreciar que tal precisa cuestión haya sido efectivamente resuelta, ni expresa ni



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

implícitamente (doctr. art. 384 y conchs., CPCC).

III.3. Habida cuenta de lo precedentemente expuesto, cabe ingresar entonces al análisis de las impugnaciones traídas por la recurrente contra la calificación y extensión del mutuo deber de restitución de lo percibido, derivado de la resolución contractual operada.

En este punto, encuentro que la manera en que se ha decidido la cuestión ha afectado sustancialmente las características jurídico-económicas del sinalagma contractual (Betti; *Teoría generale delle obbligazioni*, Milán, 1955, Tomo 4, pág. 130; asimismo, causas Ac. 83.349, "De Pierris", sent. de 29-IX-2004; C. 98.058, "Rossotti", sent. de 24-XI-2010; C. 118.224, "Di Giano", sent. de 10-VIII-2016; e.o.).

Empero, restituir solamente el valor nominal de lo abonado hace más de diecisiete años implicaría devolver a la compradora una suma irrisoria en atención a la incidencia de los valores en su momento entregados y la actual realidad económica imperante, reflejada en el valor presente del inmueble de marras. Ello así pues el monto parcialmente abonado, constituido por el saldo inicial de \$20.000, las 9 cuotas de \$1.000 y las 31 cuotas del crédito hipotecario, representó en su momento un porcentaje de magnitud del precio inicialmente pactado para la venta del inmueble (en \$74.000).

Más allá de que aquí no quepa discutir ya sobre la pertinencia de la resolución contractual dispuesta, sino solamente sobre las características y extensión de la restitución mutua de los efectos recíprocamente recibidos en el marco de la parcial ejecución del boleto de



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

compraventa resuelto, no es posible prescindir de que nos hallamos ante una operación concertada en 2002, que involucra un inmueble y numerosos pagos parciales efectuados hace más de diecisiete años.

En tal contexto, es necesario tener nuevamente presente lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación *in re* "Di Cunzolo, María Concepción c/ Robert, Rubén Enrique s/ Nulidad de acto jurídico" (sent. de 19-XI-2019), en la cual, al examinar la extensión del reajuste equitativo del precio propuesto por el adquirente en una compraventa inmobiliaria afectada por el vicio de lesión subjetivo-objetiva, afirmó que los jueces no debían juzgar dicha cuestión como si se tratara de simples "obligaciones dinerarias" sino que debían darles el trato de "obligaciones de valor" como mecanismo idóneo para restablecer el equilibrio de las prestaciones en su momento realizadas. De tal modo, dispuso que no resultaba razonable que dieciocho años después de haberse celebrado el contrato de compraventa se fijara el saldo de precio derivado de la recomposición contractual a valores nominales a la fecha de formalización del acuerdo, pues la economía del país había sufrido en ese período un agudo proceso inflacionario del que resultaba imposible prescindir.

Tomando en cuenta dicha directiva del Máximo Tribunal del país, entiendo que esta resulta igualmente aplicable en el presente caso, tanto para la restitución del adelanto de precio abonado por la demandada al tiempo de la celebración del boleto como para la de los montos pagados con posterioridad (relacionados tanto con las 9 cuotas mensuales canceladas como con las 31 cuotas del préstamo hipotecario que pesaba sobre el inmueble), toda



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

vez que tales prestaciones han sido parte de la relación jurídico-económica desarrollada por las partes al contratar, la que -considero- tampoco puede ser sustancialmente alterada en la etapa restitutiva de lo en su momento dado en virtud o por consecuencia del contrato, por lo que cabe proferirle el trato de las "obligaciones de valor" para mantener el equilibrio o equivalencia de las prestaciones involucradas, resultando esta una respuesta acorde con la justicia y equidad del caso (en el mismo sentido, C. 123.323 "Vargas", sent. digital de 26-IV-2021); y ello así sin perjuicio de las consecuencias del incumplimiento incurrido por la compradora y el posible reclamo por daños y perjuicios que pueda instar la vendedora (conf. doctr. arts. 511, 1.204 y concs., Cód. Civ.).

III.4. Con lo precedentemente expuesto resulta innecesario ingresar al tratamiento de los restantes agravios traídos por la recurrente, los que quedan desplazados como consecuencia de la presente propuesta decisoria (doctr. art. 279, CPCC). A su vez, en razón del principio de la apelación adhesiva (conf. doctr. causas C. 123.111, "Pereyra", sent. de 24-VIII-2020; C. 123.043, "Beltrán", sent. de 21-X-2020; e.o.) también se ha dado respuesta a los planteos de la parte actora que no han llegado a esta instancia por haberle sido favorable la sentencia que aquí se ha puesto en crisis.

IV. En consecuencia, debe hacerse lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad interpuesto y revocarse el pronunciamiento impugnado. La causa deberá remitirse al juzgado de origen para que se determine la suma de dinero a ser restituida a la demandada por efecto



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

de la resolución contractual, la que deberá ser concebida como obligación de valor, por lo que habrá de obtenerse la incidencia porcentual de los respectivos y oportunos pagos parciales realizados en relación con el valor de venta del inmueble. Luego, deberá disponerse la entrega de la suma de dinero que represente dicho guarismo porcentual en relación con el valor del bien a la época de su restitución, operación en la que no deberá tenerse en cuenta el mayor valor que las mejoras reconocidas le han dado.

Las costas de alzada y de esta instancia extraordinaria se imponen a la actora vencida (arts. 68, 274 y 289, CPCC).

Voto por la **afirmativa**.

La señora Jueza doctora **Kogan**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Torres, votó también por la **afirmativa**.

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

I. Al igual que el distinguido colega que abre el acuerdo, y dadas las particularísimas circunstancias reseñadas en su voto, pienso que corresponde disponer una razonable adecuación del contenido económico de las prestaciones que deben ser restituidas por la sobreviniente ineficacia del negocio jurídico (resolución por incumplimiento). En consecuencia, el recurso debe prosperar con el alcance allí señalado.

Las singularidades de este litigio imponen reparar especialmente en el prolongado período que ha transcurrido (cerca de las dos décadas) desde la celebración del acuerdo y la mutua entrega de lo convenido.



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

Lapso signado por un marcado envilecimiento del valor de la moneda, producto del persistente proceso inflacionario que tiene decisiva implicancia en la estimación de las sumas debidas, cuya restitución se ha ordenado en las instancias de grado a valores nominales históricos.

II. Ahora bien, como en el voto que antecede se deslizan consideraciones inspiradas en lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la decisión publicada en Fallos: 342:54 ("Di Cunzolo", sent. de 19-II-2019), es indispensable formular ciertas precisiones en torno al alcance que corresponde atribuir a dicho pronunciamiento judicial.

II.1. Esa resolución fue dictada al conocer del recurso federal interpuesto contra una sentencia de esta Suprema Corte que había rechazado (al no encontrar configurados los motivos de casación denunciados por el recurrente) el recurso de inaplicabilidad de ley que cuestionó un reajuste equitativo del precio de una compraventa dispuesto por el Tribunal de Alzada, en los términos previstos en el último párrafo del art. 954 del Código de Vélez. Concretamente, no encontró demostrado el denunciado vicio de absurdo en relación a la determinación del monto del reajuste allí establecido.

Los agravios llevados por ante ese órgano jurisdiccional federal postularon que, al haber resuelto de ese modo, la Suprema Corte dejó firme la determinación del monto establecido a valores históricos, prescindiendo así del prolongado período de tiempo transcurrido (dieciocho años), lo que conducía a un resultado desvinculado de la realidad económica por no considerar los efectos distorsivos producidos por el importante



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

proceso inflacionario acaecido en nuestro país en ese tramo temporal.

II.2. Para admitir esta parcela del recurso extraordinario la Corte federal estimó que la crítica suscitaba materia para abrir el recurso federal y señaló (con cita de Fallos: 313:944) que los argumentos brindados en la ocasión por este Tribunal "solo satisfacen en apariencia la exigencia constitucional de adecuada fundamentación" (cons. 6). Juzgó a la postre que "la decisión apelada no constituye una derivación razonada del derecho vigente con arreglo a las circunstancias del caso, por lo que al afectar en forma directa e inmediata las garantías constitucionales invocadas, corresponde admitir el recurso y descalificar el fallo (art. 15 de la ley 48)" (cons. 10).

En ese preciso contexto, en el considerando 8 analizó los alcances del mentado art. 954 de la ley civil, a la luz de lo acontecido en el litigio. En primer lugar se detuvo en la regla sentada en los primeros párrafos del precepto (que establecen los diversos presupuestos de la causal de ineficacia operada en la especie) y, con particular referencia a la ventaja patrimonial desproporcionada que exige la norma para la configuración del vicio de lesión, señaló que "*los valores históricos informados por el perito han servido para establecer la notable desproporción entre las prestaciones de los contratantes requerida por el art. 954 del anterior Código Civil*". Sin embargo, al indagar el sentido de lo dispuesto en el último párrafo de ese precepto legal (en cuanto atañe al "reajuste equitativo del convenio") precisó que "para la determinación del reajuste equitativo los jueces de la



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

causa no debieron juzgar la cuestión como si se tratara de 'obligaciones dinerarias', sino que debieron darle el trato de las 'obligaciones de valor' para restablecer el equilibrio de las prestaciones".

En línea con tal hermenéutica añadió en el considerando 8 que "no parece razonable ni fruto del 'prudente arbitrio judicial' que dieciocho años después de haberse celebrado el contrato de compraventa se fije el saldo de precio en idénticos valores nominales, máxime cuando la economía de nuestro país ha sufrido en ese período un agudo proceso inflacionario, con la consecuente distorsión de precios en el mercado inmobiliario".

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

II.3. De las diversas observaciones que podrían realizarse acerca del alcance del pronunciamiento de la Corte federal en relación a su posible traslación a otros casos de fisonomía semejante, de momento solo me detendré en dos que encuentro relevantes a los fines de estos desarrollos.

II.3.a. Por lo pronto y en primer lugar, cabe reparar en la particular hipótesis normativa involucrada en esa especie. Ni bien se aprecie que los señalamientos



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

formulados por la Corte nacional en la causa "Di Cunzolo" versaban sobre la magnitud del monto por el que debía prosperar la pretensión de reajuste "equitativo", en el caso esgrimida por la afectada (art. 954, último párrafo, Cód. Civ.), se advertirá la dificultad que ofrece la fundamentación del caso para su mecánica traslación a otros de diferente perfil y extracción normativa. La solución prevista en la mencionada norma (excepcional en el elenco de los efectos propios del negocio inválido, que por regla conducen al nacimiento de un deber de restitución de las prestaciones -dinerarias o no-, derivado de la resolución -arts. 1.052 y siguientes del Código Civil, su doctrina-con base en la equidad) deja abierto un resquicio útil para formular otro tipo de disquisiciones sobre la naturaleza (deuda de dinero o de valor) del contenido prestacional del suplemento equitativo contemplado en la parte final de ese dispositivo, en relación a otra clase de deberes con contenido económico (v.gr., deudas típicamente dinerarias). Y ello a su turno se erige en una clara limitación a la posible expansión del señalado criterio de interpretación del precepto a supuestos no aprehendidos en la norma.

II.3.b. Pero hay razones de otro linaje que operan como valladar a la hora de postular la fuerza vinculante del señalado fallo. Estas anidan en consideraciones de raigambre constitucional que emergen de la propia jurisprudencia del Máximo Tribunal del país. Veamos.

II.3.b.i. Al tiempo en que alumbraba la doctrina de la *arbitrariedad* (Fallos: 112:384, "Rey", sent. de 2-IX-1909), en alusión a las sentencias desprovistas de todo



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

apoyo legal fundadas tan solo en la voluntad de los jueces, la Corte señalaba (sentando una regla cuya vigencia se mantiene hasta nuestros días -Fallos: 336:555; 332:2815; e.o.-) la improcedencia del recurso extraordinario "cuando haya simplemente interpretación errónea de las leyes, a juicio de los litigantes, porque si así no fuera, la Suprema Corte podría encontrarse en la necesidad de rever los fallos de todos los tribunales de la República en toda clase de causas, asumiendo una jurisdicción más amplia que la que le confieren los arts. 100 y 101 de la Constitución Nacional".

Deben mediar, entonces, defectos de aquella entidad para abrir el conocimiento de la Corte -por vía de la arbitrariedad- en materia excluida en principio de su competencia. Así lo puntualizó en Fallos: 336:555 ("Caamaño Iglesias", sent. de 4-VI-2013 -en la especie se trataba una controversia regida por el derecho público local-), pues -señaló- es el único supuesto que, al margen del acierto o error de lo decidido, autoriza a federalizar una cuestión de esta naturaleza a fin de permitir su intervención "al amparo de la doctrina sentada en Fallos: 112:384, sin infringir los rigurosos límites de su competencia que establecen los arts. 31 y 116 de la Constitución Nacional, y el art. 14 de la ley 48".

II.3.b.ii. Las mismas conclusiones pueden extraerse de la lectura del fallo recaído en la causa "Farina" (Fallos: 342:2344, sent. de 26-XII-2019). Allí, el Tribunal dejó en claro que la habilitación para entrar en la revisión de una decisión que había aplicado un determinado precepto del Código Penal (cuestión que en principio escapa a su órbita de conocimiento) era en el



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

caso posible por vía de la doctrina de la sentencia arbitraria, puesto que el pronunciamiento recurrido incurría en dicho defecto "al otorgarle al inciso e del art. 67 del Código Penal un alcance que excede el límite de la interpretación posible de ese texto legal" (cons. 9). O con otro giro: que tal inteligencia que impregnaba el fallo en crisis "excede con holgura las posibilidades interpretativas de la cláusula legal invocada" (cons. 11). Reforzando esta lectura, reiteró luego que "la cuestión debatida y decidida por esta Corte excede largamente el marco del derecho común, pues lesiona no solo el citado art. 18 de la Constitución Nacional sino también el art. 31, en tanto pretende hacer prevalecer la cuestionada hermenéutica de una cláusula de la ley penal por sobre el mencionado art. 18 de la Ley de Leyes, afectando el orden jerárquico de la ley Suprema de la Nación" (cons. 16; en similar sentido, cons. 19).

II.3.b.iii. Como correlato de lo expuesto, ese Tribunal advirtió que es impropio de su cometido formular una determinada interpretación de una norma de "derecho común".

Así lo señaló en el caso "Benítez" (Fallos: 332:2815, sent. de 22-XII-2009), donde recordó que esa premisa "surge con entera necesidad y nitidez, en primer lugar, de la puntual reforma, de 'carácter federalista', introducida en 1860 a los originarios artículos 67.11 y 100 de la Constitución Nacional (actuales artículos 75.12 y 116), y, en segundo término, del consecuente artículo 15 de la ley 48, de septiembre de 1863, aplicable tanto a las apelaciones extraordinarias contra pronunciamientos del orden provincial (Fallos: 184:516; 193:138; 276:248;



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

284:195, entre muchos otros), cuanto del nacional o federal (artículo 6° de la ley 4.055; Fallos: 100:382; 102:414; 120:359; 127:36; 184:674; 193:138). Se trata de un punto que esta Corte, para 1899, había entendido que 'ya no [era] discutible' (Fallos: 77:403), al paso que, cinco años antes, había calificado, para ese propósito, que los artículos 14 y 15 de la ley 48 establecían una prescripción 'terminante' (Fallos: 55:167, 170)" (cons. 3).

En "Benítez", el pronunciamiento de la jurisdicción local había pretendido fundar su decisión - en relación al alcance del art. 30 de la ley de contrato de trabajo- en la interpretación que sobre ese tópico había realizado el cimero tribunal en el caso "Rodríguez contra Embotelladora". En la ocasión, la Corte descalificó esa sentencia en estos términos:

"[L]a decisión del a quo, en tanto no se apoya en un criterio propio sobre la interpretación y alcances del antedicho precepto, sino que se reduce a un estricto apego a la doctrina mayoritaria de 'Rodríguez, Juan Ramón c/ Compañía Embotelladora Argentina S.A. y otro' (Fallos: 316:713), debe ser dejada sin efecto con el objeto de que la cuestión litigiosa sea nuevamente resuelta en la plenitud jurisdiccional que le es propia a los jueces de la causa".

Ello así pues "si la Corte Suprema entrara a conocer el fondo de un litigio con el propósito de fijar la recta interpretación de la ley común aplicable y conseguir, por ese medio, la uniformidad jurisprudencial sobre el punto, en realidad so color de restablecer la igualdad constitucional supuestamente violada por fallos contradictorios de diversos tribunales del país sobre una



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

misma cuestión en materia laboral, ejercería una facultad ajena al recurso extraordinario" (cons. 4).

Puede leerse en el voto de la doctora Argibay que "los fallos de esta Corte Suprema tienen la fuerza normativa propia de los precedentes jurisprudenciales (Fallos: 183:409, 413 y 192:414) en los aspectos concernientes a la interpretación de la Constitución Nacional y de las leyes nacionales, puesto que es éste su cometido específico, según se halla establecido por la primera en su artículo 116. Entre esas leyes nacionales no está incluida la legislación común, es decir, la mencionada en el artículo 75.12 de la Constitución Nacional, pues así lo dispone la misma Constitución, en aquellas causas que caen bajo la jurisdicción provincial (artículos 75.12 y 116) y la reglamentación legal del recurso extraordinario de apelación, cuando se trata de sentencias dictadas por los tribunales nacionales".

Por ello, una vez anulado el fallo se ha cumplido la finalidad de la doctrina de la arbitrariedad "que no es la de sentar líneas jurisprudenciales ni, mucho menos, sustituir a los tribunales en sus competencias específicas para interpretar el derecho común" (cons. 6).

De lo expuesto se colige que la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en los casos excepcionales en los que se pronunció en relación al denominado "derecho común", no ha emitido decisiones con aptitud para sentar una interpretación vinculante o que pueda ser entendida con el perfil de un *precedente* de obligatorio acatamiento a esos fines (arts. arts. 31 y 116, Const. nac. y 14 y 15, ley 48).

II.3.b.iv. Nuestro sistema constitucional -



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

señaló la Corte en Fallos: 344:3156, "Vidal", sentencia de 28-X-2021, con cita de "Casal" Fallos: 328:3399 y en relación al régimen recursivo en materia penal- "no admite un tribunal federal que unifique la interpretación de las leyes de derecho común [y ello] hace inevitable la disparidad interpretativa en extensa medida. Ello atento a que la más fuerte y fundamental preocupación que revela el texto de nuestra Constitución Nacional es la de cuidar que por sobre la ley ordinaria conserve siempre su imperio la ley constitucional. Solo secundariamente debe admitirse la unificación interpretativa, en la medida en que la racionalidad republicana haga intolerable la arbitrariedad de lesiones muy groseras a la igualdad o a la corrección de interpretaciones carentes de fundamento" (cons. 6).

Añadió entonces que "esa garantía no obsta a la desigualdad de hecho que resulta de la interpretación de la ley en una similar situación jurídica, cuando es la consecuencia natural o inevitable del ejercicio de la potestad de juzgar que incumbe a los diversos tribunales de justicia, nacionales o provinciales, al aplicar la ley conforme a su propio criterio y, **sobre ese ejercicio jurisdiccional, la Corte Suprema no tiene facultad de revisión o de casación**, correspondiéndole solamente, en virtud de los artículos 31 y 100 de la Constitución Nacional -actuales artículos 31 y 109- conocer de ella en los casos y por el medio del recurso extraordinario previsto en el artículo 14 de la ley 48 (Fallos: 189:234, pág. 242)" (el destacado me pertenece).

II.3.c. Por las aludidas razones, lo resuelto por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en la causa "Di Cunzolo" (Fallos: 342:54) no tiene la aptitud de



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

erigirse en un "precedente" en el sentido de ser portador de una interpretación legítima del derecho común allí aplicado, con sentido vinculante para los restantes estamentos jurisdiccionales del país; ni puede, en consecuencia, condicionar el propio criterio del Tribunal en relación al tenor que cabe asignar a un determinado precepto del "derecho común".

III. En consecuencia, y con las salvedades y precisiones que se desprenden del apartado II que antecede, adhiero al voto del doctor Torres y doy el mío por la **afirmativa**.

El señor Juez doctor **Genoud**, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Torres, votó también por la **afirmativa**.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

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

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y se revoca la sentencia de Cámara, debiendo remitirse la causa al juzgado de origen para que se determine la suma de dinero a ser restituida a la demandada por efecto de la resolución contractual, la que deberá ser concebida como obligación de valor. Para ello habrá de obtenerse la incidencia porcentual de los respectivos y oportunos pagos parciales realizados en relación con el valor de venta del inmueble y luego disponerse la entrega de la suma de dinero que represente dicho guarismo porcentual en relación con el valor del bien a la época de su restitución, operación en la que no deberá tenerse en cuenta el mayor valor que las mejoras



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

reconocidas le han dado. Las costas de alzada y de esta instancia extraordinaria se imponen a la actora vencida (arts. 68, 274 y 289, CPCC).

Regístrese y notifíquese por medios electrónicos (conf. resol. SC 921/21 y Ac. 4013/21 y sus modif. -t.o. por Ac. 4039/21-) y devuélvase por la vía que corresponda.

Suscripto y registrado por el Actuario firmante, en la ciudad de La Plata, en la fecha indicada en la constancia de la firma digital (Ac. SCBA 3971/20).

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 17/10/2023 11:15:17 - TORRES Sergio Gabriel - JUEZ

Funcionario Firmante: 17/10/2023 12:31:40 - KOGAN Hilda - JUEZA

Funcionario Firmante: 23/10/2023 10:02:34 - GENOUD Luis Esteban - JUEZ

Funcionario Firmante: 13/11/2023 11:22:29 - SORIA Daniel Fernando - JUEZ

Funcionario Firmante: 14/11/2023 14:19:24 - CAMPS Carlos Enrique -  
SECRETARIO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA



225800289004503131

**SECRETARIA CIVIL ,COMERCIAL Y DE FAMILIA - SUPREMA CORTE DE**



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

**JUSTICIA**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS DE SUPREMA CORTE el  
15/11/2023 14:06:59 hs. bajo el número RS-36-2023 por CAMPS CARLOS  
ENRIQUE.