



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

Dictamen jurídico

Expte. N° 628.788-2013

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

Vuelven las presentes actuaciones a este Organismo de la Constitución con relación a la solicitud presentada por la Sra. Nélide Suarez obrante a fs. 1.

I.- ANTECEDENTES

A fs. 1 obra la nota de fecha 13/6/2012 por medio de la cual la Sra. Nélide Suarez solicita la cancelación del mutuo hipotecario N° 10002546, otorgado por la entonces Comisión Municipal de la Vivienda.

A fs. 2/27 obra en copia simple la Escritura N° 159, mediante la cual se instrumentó la Compraventa del inmueble sito en la calle General Gregorio Araoz de Lamadrid N° 211/213/215, como así también el derecho real de hipoteca a favor de la mencionada Comisión, en virtud del mutuo celebrado por la suma de Dólares Estadounidenses sesenta y cuatro mil (U\$S 64.000) a fin de que los Sres. Pedro Alberto Herrera, Alberto Riephoff Conde, María Elena Recalde, María Lidia Vallejos, Rubén Emilio Cristal y Gustavo Edgardo Olguin pueden adquirir el inmueble señalado.

A fs. 32 la escribana Susana R. Palmiero de Laporta indica que atento lo expuesto en la Escritura antes mencionada, a los deudores se les otorgó la suma de Dólares Estadounidenses sesenta y cuatro mil (U\$S 64.000), por lo cual estima necesario la emisión de un acto administrativo que pesifique la deuda.

A fs. 37/38 luce el informe elaborado por la Gerencia de Asuntos Jurídicos de ese Instituto en el cual indica que en la Cláusula Séptima del mutuo se estableció expresamente que todos los pagos debían efectuarse en Dólares Estadounidenses, y no en otra moneda; no contemplándose la posibilidad de debatir el objeto de la prestación debida.

Agrega además, que no existe acto administrativo de pesificación de deuda y que los pagos efectuados por los deudores fueron hechos en pesos, dado que ese Organismo no posee Cuenta Bancaria en Dólares.

Finalmente expresa que ante la imposibilidad de abonar en dólares una deuda hipotecaria contraída en dólares, la misma debería abonarse en Moneda Nacional en la cantidad suficiente que represente su equivalente en Dólares Estadounidenses, según la cotización del Banco Oficial – tipo de cambio vendedor – correspondiente al día del efectivo pago.

A fs. 43/58 obra agregado el Informe de Recupero en el cual se indican los pagos efectuados en la cuenta N° 85.001, sin agregar información detallada, explícita y clara

IF-2014-08378974- -PGAAPYF

sobre el mismo.

A fs. 60 la Gerencia de Asuntos Jurídicos mediante el Dictamen de Firma Conjunta N° IF-2014-3254430-IVC, señala que a juicio de las Áreas allí firmantes, los pagos realizados en Moneda Nacional, poseen efectos cancelatorios de carácter parcial respecto del monto total de la deuda garantizada.

A fs. 62 la Subgerencia de Coordinación General Administrativa remite los presentes obrados a fin de que este Organismo Asesor emita el pertinente dictamen jurídico.

II.- NORMATIVA

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Ley N° 1251 (BOCBA N° 1853).

La Ley Nacional N° 24.464 (B.O. 04/04/95).

III.- ANÁLISIS

III.1.- CONSIDERACIONES PRELIMINARES

Este Organismo de la Constitución se expide en cada caso puntual, emitiendo opinión legal en base al análisis de los elementos que obran agregados a los actuados en que se le formula la pertinente consulta.

De igual modo, el análisis que se efectuará debe ser interpretado en el cauce de la competencia natural de esta Procuración General, es decir desde la perspectiva de un órgano de control de legalidad, razón por la cual, todas las cuestiones técnicas, guarismos, cifras y/o cálculos que pudieran plantearse deberán ser analizadas y resueltas por los organismos del Gobierno de la Ciudad.

Idéntico tenor recibe el análisis de las cuestiones de oportunidad, mérito y conveniencia que hacen a la decisión de Gobierno.

III.2.- CUESTIONES PARTICULARES

En primer lugar cabe destacar que conforme surge de la Escritura N° 159 obrante en copia simple a fs. 2/27, los Sres. Ernesto Jesús Neto y Víctor Jesús Neto vendieron a los Sres. Pedro Alberto Herrera, Alberto Carlos Di Palma, Carlos Alberto Villafañe, Luis Alberto Riephoff Conde, María Elena Recalde, María Lidia Vallejos, Rubén Emilio Cristal y Gustavo Edgardo Olguín el inmueble sito en la calle General Gregorio Araoz de Lamadrid

IF-2014-08378974- -PGAAPYF



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

N° 211/213/215.

Así también por medio de la misma Escritura, la entonces Comisión Municipal de la Vivienda otorgó a los compradores, por medio de contrato de mutuo, la suma de Dólares Estadounidenses sesenta y cuatro mil (U\$S 64.000) a fin de que los nombrados pudieran adquirir el aludido inmueble, en virtud de las disposiciones contenidas en la Ley N° 24.464.

Para garantizar la devolución del mencionado mutuo, se constituyó Derecho Real de Hipoteca sobre el inmueble de la calle General Gregorio Araoz de Lamadrid N° 211/213/21 por el monto total de Dólares Estadounidenses de sesenta y cuatro mil (U\$S 64.000).

III.3.- A) ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN PLANTEADA

En este punto, cabe destacar que cuando se celebró el mencionado mutuo con garantía de hipoteca, se encontraba vigente la Ley N° 23.928 (llamada "Ley de Convertibilidad), la cual dispuso en su Artículo 1° "*...la convertibilidad del Austral con el Dólar de los Estados Unidos de América a partir del 1° de abril de 1991, a una relación de DIEZ MIL AUSTRALES (A 10.000) por cada DOLAR...*", luego en el año 1992, el Austral fue reemplazado por el Peso Convertible a razón de diez mil (10.000) Australes por Peso Convertible, con lo cual se mantuvo la paridad de: 1 Peso Convertible = 1 Dólar.

Sin perjuicio de lo expuesto, es de notorio conocimiento que luego de los hechos transcurridos en razón de la grave crisis económica que atravesó el país en los años 2001/2002, la mencionada Ley de Convertibilidad fue modificada por la Ley de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario N° 25.561 y sus Decretos reglamentarios, eliminando la convertibilidad dispuesta por el Artículo 1° de la Ley N° 23.928 transformando a pesos las obligaciones de pago en otra moneda, lo que generó que la valuación del Peso, ya no esté dispuesta por norma alguna, sino por las fluctuaciones del mercado cambiario.

Dicha normativa no fue adherida por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (según Artículo 14 de la Ley 25.561, invitando a las Provincias, a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los Municipios a adherir a sus Artículos 8, 9 y 10) y así fue señalado en Dictámenes recaídos en los Expedientes N° 46.877/01 (Dictamen PG N°: 6021) y N° 30155/00 (Dictamen PG N°: 19619-03).

III.3.- B) ANÁLISIS DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN LA ESCRITURA N° 159

La Cláusula Séptima señala: "*...Todos los pagos estipulados en el presente contrato deberán efectuarse en dólares estadounidenses de libre disponibilidad, y no en otra*

IF-2014-08378974- -PGAAPYF

moneda y reconoce en forma expresa, firme, irrevocable e incondicional que la totalidad de las obligaciones de pago a su cargo emanadas del presente préstamo se mantendrán vigentes y exigibles hasta tanto la parte acreedora hubiere recibido la exacta cantidad de dólares estadounidenses que correspondiere ser abonada bajo el préstamo que por el presente se instrumenta.- Para el supuesto de que a través de la puesta en vigencia de una norma legal, o por cualquier otra razón, el mercado libre de cambios existente al día de la fecha dejara de existir, o por cualquier otro medio se prohibiera la libre compra y venta de dólares estadounidenses en casa de cambio y/o entidades financieras o por cualquier otro motivo no fuere posible obtener dólares estadounidenses en la plaza de Buenos Aires ...la parte acreedora a su sola opción podrá optar entre: (a) mantener vigente la obligación de la parte deudora de cancelar sus obligaciones bajo el presente contrato solamente a través de la entrega de dólares estadounidenses, o bien (b) exigir a la parte deudora que abone los importes adeudados mediante la entrega a la parte acreedora de la cantidad de pesos que fuera necesaria para adquirir... en Nueva York... los dólares estadounidenses adeudados a la parte acreedora, de acuerdo a la tasa de cambio de pesos contra dólares estadounidenses, que cotice en la ciudad de Nueva York Estados Unidos de América, a elección de la parte acreedora... la parte deudora asume y toma a su cargo cualquier circunstancia presente o futura (incluyendo especialmente circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor) que pudiera afectar el mercado de cambios o mecanismos para la obtención de dólares estadounidenses o impida o haga más onerosa la adquisición de la especie de moneda extranjera debida bajo el presente contrato, obligándose, en cualquier supuesto, a cancelar la totalidad de sus obligaciones entregando la exacta cantidad de dólares estadounidenses que adeuda por todo concepto...”.

Por su lado la Cláusula Décima establece: “Si a juicio de la parte acreedora ocurriere cualquiera de las siguientes circunstancias: a) se produjera cualquier cambio de las leyes o reglamentaciones de manera que esos cambios o modificaciones impidan a la parte acreedora mantener el préstamo en las condiciones convenidas en este contrato...por los motivos de carácter extraordinario o imprevisible se produjeran alteraciones en el mercado que imposibiliten a la parte acreedora mantener el préstamo en las condiciones convenidas en el presente; en cualquiera de estas circunstancias, la parte acreedora lo notificará a la parte deudora... negociarán de buena fé el establecimiento de condiciones alternativas que reduzcan los efectos de las circunstancias antes mencionadas y tiendan a reestablecer el equilibrio contractual...”.

Teniendo en cuenta las Cláusulas de la Escritura *supra* señaladas y los distintos supuestos que prevén circunstancias que impiden el normal desenvolvimiento de la relación contractual y su consecuente solución, buscando reestablecer el equilibrio del contrato, este Organismo de la Constitución compartiendo el criterio señalado por la Gerencia de Asuntos Jurídicos de ese Instituto, considera que los pagos efectuados por la parte deudora, deberán considerarse como cancelatorios respecto del monto total de la



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

deuda garantizada con fecha anterior al 2002; correspondiendo recomponer los pagos en pesos de la deuda efectuados a partir de 2002 y hasta la fecha, según la cotización oficial del dólar estadounidense del Banco Central (tipo de cambio "vendedor") a la fecha en que debieron realizarse las cancelaciones de deuda; razón por la cual deberá darse intervención al Organismo Técnico competente a fin de que realice los cálculos indicados.

En el caso que corresponda deberán calcularse los intereses moratorios y/o punitivos establecidos en la escritura.

IV.- OPINIÓN

En consecuencia y a fin de dar cumplimiento a lo indicado, ese Instituto deberá notificar a los compradores de la situación en análisis, dejando asentada la imposibilidad de mantener las Cláusulas en dólares del Contrato celebrado, debiéndose llegar con ellos a una justa composición de intereses, a fin que ambas partes salgan beneficiadas.

Para llegar a esta conclusión, cabe añadir que no es menor la naturaleza especial de la situación planteada en estas actuaciones, como así también las disposiciones de la Ley N° 24.464 cuyo objetivo es facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a los sectores de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda, en este caso a través del FONAVI.

Sin perjuicio de lo señalado supra, se observa que conforme surge de la Cláusula 4° del contrato de mutuo (fs.5), la parte deudora se obligó a cancelar la deuda en ciento ochenta y dos cuotas mensuales (182), no resultando claramente visible del Informe de Recupero obrante a fs. 43/58, la cantidad de cuotas canceladas.

V.- ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE

En este punto, a juicio de este Organismo Asesor y en virtud de lo expuesto a fs. 30 y 32/33, la liberación total de la hipoteca deberá efectuarse una vez cumplimentado lo dispuesto por el Punto III (fs. 22/23), del cual se desprende: *"El título de propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía hipotecaria quedarán depositados en la Comisión Municipal de la Vivienda, sus cesionarios y/o en quien estos indiquen.- Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca.- La parte deudora se obliga a no requerir la expedición de ulteriores testimonios de su título de propiedad hasta tanto la totalidad de las obligaciones emergentes del contrato de mutuo que esta hipoteca garantiza no se encuentren totalmente canceladas."*

Por ello, hasta que no se cancele la totalidad de la deuda del contrato de mutuo no resulta procedente la liberación parcial de la hipoteca, ya que como bien lo dispone la Cláusula Cuarta del mutuo, todos los compradores se obligaron de forma *"solidaria, subsidiaria e*

ilimitada" (fs. 5) a restituir la suma otorgada.

En este sentido, el hecho de que uno de los obligados haya cancelado su cuota parte, no los libera de la totalidad de la deuda, ya que ese Organismo puede requerir el cumplimiento del monto total ante el incumplimiento de los demás obligados.

VI.- LEGITIMACIÓN DE LA PRESENTANTE

Cabe añadir que conforme se desprende de la Escritura antes analizada, la requirente no ha acreditado su legitimación para ser parte del presente expediente, dado que la Sra. Nélide Olegaria Suárez, no ha sido parte de las transacciones llevadas a cabo en el mencionado instrumento, razón por la cual no es deudora de ese Instituto, siendo en todo caso el deudor el Sr. Alberto Carlos Di Palma.

Sentado lo expuesto, deberá solicitarse a la presentante que acredite el carácter invocado, como así también suministre información actualizada que constate el vínculo con el nombrado.

VII.- OTRAS OBSERVACIONES

A tenor de lo tratado, es dable recordar que en el trámite de todo expediente administrativo, la celeridad y eficacia debe imprimir la conducta de la Administración, a efectos de dar cumplimiento, en resguardo de los propios intereses de ésta, de los términos y disposiciones del procedimiento administrativo regulados por el Decreto N° 1510-GCABA-97 (BOCBA 310), que son obligatorios en las tramitaciones tanto para los particulares como para la propia Administración, poniendo de resalto que la inobservancia de éstos puede conllevar a sanciones para los implicados, atento ocasionar perjuicios de diferente índole al patrimonio de la Ciudad, encontrándose ésta facultada para regular el régimen disciplinario y aplicación de sanciones que aseguren el decoro y orden procesal.

Cabe señalar que la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, al tratar la "Función Pública", en el art. 56 prevé: *"Los funcionarios de la administración pública de la Ciudad, de sus entes autárquicos y descentralizados, son responsables por los daños que ocasionan y por los actos u omisiones en que incurrieran excediéndose en sus facultades legales..."*.

En atención a lo antedicho y lo tratado supra, cabría que ese Instituto evalúe la posibilidad de iniciar el pertinente sumario administrativo a fin de esclarecer las responsabilidades del caso.

VIII.- CONCLUSIÓN

IF-2014-08378974- -PGAAPYF



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
PROCURACIÓN GENERAL
2014. AÑO DE LAS LETRAS ARGENTINAS

Lo expuesto es la opinión que le merece a este Organismo Asesor la situación traída en consulta.

En tal sentido me expido.

ft

md

ggo



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
2014, Año de las letras argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Dictamen jurídico

Número: IF-2014-08378974- -PGAAPYF

Buenos Aires, Martes 8 de Julio de 2014

Referencia: EX-628788-IVC-2013

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.

Validez desconocida
Digitally signed by ALICIA NORMA
Date: 2014.07.08 19:13:53 GMT
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires



ALICIA NORMA ARBOL
PROCURADORA GENERAL ADJUNTA DE ASUNTOS PATRIMONIAL
PROC. GRAL. ADJ. DE ASUNTOS PATRIMONIALES Y FISCALES (PG

Digitally signed by Comunicaciones
Oficiales
DN: cn=Comunicaciones Oficiales
Date: 2014.07.08 19:13:53 -03'00'