

Suprema Corte:

-I-

La Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires hizo lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto por la ejecutada, revocó la sentencia de la Sala I de la Cámara Primera de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de San Isidro y, en consecuencia, declaró la constitucionalidad y la aplicabilidad al caso de las leyes provinciales de suspensión de ejecuciones hipotecarias –ley 13.302 y sus prórrogas– (fs. 349/351, expediente principal, al que me referiré en lo sucesivo salvo aclaración en contrario).

El tribunal *a quo* fundó su decisión en las consideraciones vertidas en el precedente “Spolita” (SCBA, C. 98.836, sentencia del 24 de junio de 2009), oportunidad en la que se había afirmado la constitucionalidad de la normativa *sub examine*. Allí se había puesto de resalto que la legislatura provincial, con el dictado de la ley 13.302, fue más allá que el Congreso Nacional en la protección de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y, además, se había aclarado que la suspensión de un derecho no era lo mismo que su frustración.

Por ello, la Suprema Corte provincial declaró la constitucionalidad de las normas bajo análisis y consideró que este último resultaba aplicable al caso en virtud de la nueva prórroga del plazo suspensivo de las ejecuciones hipotecarias –por tiempo determinado– establecida por la ley 14.236.

-II-

Contra dicho pronunciamiento, la actora interpuso el recurso extraordinario, cuya denegatoria dio origen a la presente queja (fs. 6/12, 13/14 y 15/18, cuaderno de queja).

Aduce que el recurso extraordinario es procedente debido a que las leyes provinciales en cuestión menoscaban las garantías constitucionales de derecho de defensa, igualdad ante la ley y propiedad.

Puntualiza, además, que las normas en crisis avanzan sobre relaciones jurídicas reguladas por el derecho privado y se exceden del plexo legal de emergencia nacional –en especial de lo prescripto en las leyes 25.563, 25.737, 25.798, 25.908, 26.167 y 26.497–, invadiendo de este modo la esfera de atribuciones del Congreso de la Nación (art. 75, inciso 12, Constitución Nacional).

Agrega que, habiéndose levantado la emergencia económica nacional y habiendo transcurrido nueve años desde su declaración –mediante la ley 25.561–, las leyes provinciales que prorrogan sucesivamente la suspensión de las ejecuciones hipotecarias le impiden ejercer sus derechos patrimoniales reconocidos en la sentencia judicial firme que ordenó el remate de la propiedad de la demandada.

–III–

A mi modo de ver, es procedente la queja en cuanto el recurso extraordinario interpuesto es formalmente admisible, toda vez que se ha puesto en tela de juicio la validez de ciertas leyes de provincia –13.302 y sus prórrogas– bajo la pretensión de ser repugnantes a la Constitución Nacional –arts. 17, 18 y 75, inc. 12–, y la decisión del superior tribunal de la causa –a la que cabe atribuir el carácter de definitiva pues los agravios constitucionales que se invocan no son susceptibles de reparación ulterior (Fallos: 327:5416)– ha sido en favor de la validez de las normas provinciales (art. 14, inciso 2, ley 48).

–IV–

La cuestión central a resolver consiste en determinar si las leyes que suspenden las ejecuciones hipotecarias en la Provincia de Buenos Aires, y que prorrogan su vigencia hasta el año 2015 inclusive, invaden potestades de los órganos nacionales de gobierno o comportan una privación de derechos patrimoniales reconocidos

S.C. F. 181, L. XLIX

Fiorenza Patricia Claudia c/ Meoniz, Juliana María del Carmen s/ ejecución hipotecaria

por sentencia firme que menoscaba los derechos de propiedad y de defensa en juicio (arts. 17 y 18, Constitución Nacional).

En primer lugar, advierto que a los efectos de superar el control de constitucionalidad, la normativa debe estar justificada en la existencia de una situación de emergencia que imponga al Estado el deber de amparar intereses vitales y generales de la sociedad, debe ser razonable y su duración temporal debe estar limitada al plazo indispensable para que desaparezcan las causas que hicieron necesario su dictado (Fallos: 172:21, 313:1513, 325:28 y 327:5318, entre otros).

Cabe señalar que la suspensión de las ejecuciones hipotecarias y sus prórrogas fueron dispuestas con el objeto de proteger la vivienda única, familiar y de ocupación permanente de 500.000 personas que en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires se encuentran en riesgo cierto de perderla. Ello, en razón de la crisis social que afecta a la provincia sumada a la exclusión de ciertos bonaerenses de la normativa nacional de refinanciación hipotecaria (v. fundamentos de la ley 13.302).

No es ocioso recordar que al dictarse la prórroga vigente de la norma en examen se puso de relieve la importancia de la vivienda única y familiar del deudor en relación directa con las dimensiones propias de la persona humana, que son simultáneamente sociales, afectivas y culturales. Por ese motivo, los legisladores provinciales puntualizaron que resulta indispensable brindar todas las herramientas que estén a su alcance para su salvaguarda, máxime teniendo en cuenta que el derecho a una vivienda digna es uno de los derechos fundamentales del ser humano, consagrado en tratados internacionales y en las constituciones nacional y provincial (v. fundamentos de la ley 14.679).

Sobre esta base, entiendo que las leyes tachadas de inconstitucionales no han sido sancionadas invadiendo funciones que le competen a los órganos del gobierno nacional, sino que han sido dictadas en uso de las facultades propias que les corresponden a las provincias para dictar leyes procesales (arts. 75, inciso 12, 121 y

122, Constitución Nacional y doctrina de Fallos 327:5416, entre otros) y para responder a las necesidades de orden económico, social y administrativo emergentes del desenvolvimiento de resortes locales (Fallos: 272:250 y 323:3266).

Ello sentado, cabe destacar que la Corte Suprema ha dicho que el gobierno está facultado para sancionar las leyes que considere convenientes a fin de proteger el interés público en presencia de desastres o graves perturbaciones de carácter económico u otra índole, siempre que sean razonables y no desconozcan las garantías o restricciones que impone la Constitución Nacional, toda vez que acontecimientos extraordinarios justifican remedios extraordinarios (Fallos: 323:1566). Asimismo, refiriéndose al derecho de propiedad, esa Corte especificó que no se viola el artículo 17 de la Constitución Nacional cuando por razones de necesidad se sanciona una norma que no priva a los particulares de beneficios patrimoniales legítimamente reconocidos, ni les niega su propiedad, sino que sólo limita temporalmente su percepción o restringe el uso (Fallos 313:1513).

Específicamente, la Corte manifestó que ante la posibilidad de que un número importante de deudores hipotecarios puedan ver en peligro la subsistencia de las garantías contempladas en el artículo 14 *bis* de la Constitución Nacional, las medidas legislativas tendientes al afianzamiento de la vivienda familiar obedecen a un propósito de justicia, y la razonabilidad de las mayores restricciones que aquellas imponen al derecho de propiedad del acreedor deben valorarse en función de la entidad de la crisis que busca superarse (Fallos: 330:855).

Al respecto, cabe precisar que en la pieza recursiva la actora no controvierte de manera suficiente la situación de crisis de la Provincia de Buenos Aires ni la finalidad perseguida por los textos legales cuya inconstitucionalidad peticiona.

En este contexto, y conforme concluyó la Corte local, la suspensión de las ejecuciones hipotecarias por tiempo determinado no priva a la recurrente de beneficios patrimoniales legítimamente reconocidos ni le niega su propiedad, pues la

interesada podrá continuar el trámite destinado al cobro del crédito a la expiración del aludido plazo de suspensión, en tanto no suprime ni altera en su sustancia o esencia el derecho referido en la sentencia firme, sino que posterga su goce por motivo de la situación de crisis social que afecta a los bonaerenses.

En tales condiciones, las normas impugnadas cumplen básicamente los requisitos exigidos para otorgarles validez, superando el control judicial de razonabilidad tal como declaró la Suprema Corte local, puesto que el mecanismo que establecen en protección de la vivienda única familiar del deudor cuando su valuación no supere \$ 200.000 no resulta intrínsecamente inconstitucional.

No escapa a mi conocimiento que la vivienda hipotecada posee un valor fiscal que se encuentra por debajo de la suma que fijan las normas *sub examine* (\$ 41.739, cf. valuación fiscal año 2009, fs. 231) y que la demandada manifiesta que el inmueble en cuestión es de carácter humilde y linda con un barrio de emergencia, por lo cual su valor real también es escaso (fs. 125). Además, dicha parte alega que es una pensionada que percibe un haber mínimo (fs. 125) y que el acuerdo de reestructuración del crédito hipotecario firmado en el 15 de abril de 2004 constituye un acto fraudulento, donde la acreedora abusó de su situación de inexperiencia, necesidad y de su condición humilde (fs. 122/122 vta.). Tales circunstancias exceden el acotado marco de análisis del proceso ejecutivo, pero refuerzan, en el caso concreto, el sentido de la protección normativa contenido en la ley provincial de suspensión de ejecuciones hipotecarias y sus respectivas prórrogas, cuyo fin es resguardar el derecho a la vivienda de un sector social particularmente vulnerable.

Lo hasta aquí reseñado debe conjugarse con el principio según el cual la declaración de invalidez constitucional de un precepto de jerarquía legislativa constituye la más delicada de las funciones susceptibles de encomendarse a un tribunal de justicia, configurando un acto de suma gravedad que debe ser considerado *ultima ratio* del orden jurídico (Fallos: 329:4135, 330:2255, 330:2981, entre muchos otros).

Asimismo, las alegaciones genéricas de violación de las garantías de los artículos 17 y 18 de la Constitución Nacional son insuficientes para sustentar este tipo de impugnaciones, porque quien tacha de inconstitucional una ley aduciendo que vulnera aquellos derechos debe probar de modo concluyente de qué forma ha tenido lugar tal afectación (Fallos: 320:1166, 325:2600 y 328:2567).

En virtud de ello, los agravios vertidos no logran conmover lo decidido por la Suprema Corte provincial en orden a la constitucionalidad y aplicabilidad al caso de las leyes impugnadas.

-V-

Por lo expuesto, en mi opinión, corresponde hacer lugar al recurso de queja, rechazar el extraordinario interpuesto y confirmar la sentencia apelada.

Buenos Aires, *26* de marzo de 2015.

Irma Adriana García Netto
Procuradora Fiscal ante la
Corte Suprema de Justicia de la Nación
Subrogante


ADRIAN M. MARCHISIO
Procuradoría Administrativa
Procuración General de la Nación