

C U A R T A P A R T E

por LUIS MOISSET DE ESPANÉS

Capítulo Complementario

CUESTIONES PRACTICAS

1. Introducción	343
2. Honorarios médicos y obras sociales	344
3. Otras deudas sin expectativa inflacionaria	345
a) Mutuo gratuito	346
b) Restitución de sumas pagadas sin causa	347
c) Nulidad por lesión y resolución por incumplimiento	348
4. Actualización por sentencia posterior al decreto	349
5. Sentencias anteriores al decreto	351
6. Depósitos	352
a) Plazos fijos	352
b) Cajas de Ahorro	353
c) Depósitos ajustables	355
7. Alimentos	356
8. Sumas cobradas por representantes o intermediarios	357
9. Alquileres	358

C U A R T A P A R T E

por LUIS MOISSET DE ESPANÉS

CUESTIONES PRACTICAS

- Otras deudas sin expectativa inflacionaria.**
- Honorarios médicos y obras sociales.**
- Sentencias.**
- Depósitos.**
- Alimentos.**
- Representantes e intermediarios.**
- Alquileres.**

CAPÍTULO COMPLEMENTARIO

CUESTIONES PRACTICAS

SUMARIO: 1. Introducción. 2. Honorarios médicos y obras sociales. 3. Otras deudas sin expectativa inflacionaria. a) Mutuo gratuito. b) Restitución de sumas pagadas sin causa. c) Nulidad por lesión y resolución por incumplimiento. 4. Actualización por sentencia posterior al decreto. 5. Sentencias anteriores al decreto. 6. Depósitos. a) Plazos fijos. b) Cajas de Ahorro. c) Depósitos ajustables. 7. Alimentos. 8. Sumas cobradas por representantes o intermediarios. 9. Alquileres.

1. INTRODUCCION

En estas páginas nos ocuparemos brevemente de dar respuesta a interrogantes que sobre problemas prácticos nos han sido planteados en Seminarios o ciclos de conferencias, por abogados y jueces preocupados por la aplicación práctica del decreto 1096/85 y otras normas complementarias dictadas por el Poder Ejecutivo de la Nación (¹).

Estimamos que en este terreno es donde se plantea más agudamente el conflicto, pues en muchos casos el Poder Ejecutivo ha avanzado sobre la contratación privada y las disposiciones adoptadas, aunque aparentemente inspiradas en un propósito de “neutralidad”, al establecer una escala de conversión que “desagie” todas las deudas dinerarias a plazo y evitar que se produzca una indebida transferencia de bienes de los deudores a los acreedores —lo que en principio es conceptualmente correcto—, en algunos casos tienden a consolidar verdaderas injusticias cuando se aplican a obligaciones que no incluían en su expresión numérica ninguna expectativa de inflación, y por esta vía llegan a atentar contra garantías constitucionales como la que consagra la inviolabilidad de la propiedad.

(¹) La mayor parte de estas preguntas fueron formuladas en un Ciclo de Conferencias que se dictó en la ciudad de Resistencia, entre los días 12 a 14 de agosto de 1985, organizado por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia del Chaco, y el Centro de Estudios Judiciales.

Agradecemos a los concurrentes que con interés y agudeza pusieron a la luz problemas de singular interés.

2. HONORARIOS MEDICOS Y OBRAS SOCIALES (2)

Las obras sociales pagan a los médicos y farmacéuticos a 30, 60 y 90 días, aplicando el desagio a las facturaciones, que se formulan en base a un valor establecido por el INOS (galeno): ¿es tal criterio correcto?

Es necesario indagar previamente sobre la mecánica operativa de estos pagos. Tratándose de una deuda que podríamos llamar de "valor" (el galeno sería el módulo del valor adeudado), lo correcto sería que *establecido en galenos* el valor de la consulta, ese valor recién se traduce a dinero en el momento del efectivo pago.

Lamentablemente no es ésa la forma de proceder de las obras sociales, que traducen el valor de la consulta en el *momento* en que se efectúa a una suma de dinero, que luego permanece inalterada hasta la fecha de pago (uno, dos o tres meses después), sin actualizarla ni efectuar ningún recargo compensatorio por esa demora. Esa operativa es la que ha justificado se aplicase la tabla de conversión a servicios prestados antes del 15 de junio, por considerar, de acuerdo a las previsiones del decreto 1096/85, que se estaba frente a "obligaciones dinerarias" con plazo de vencimiento posterior a la fecha de vigencia del plan Austral.

La frialdad de los cálculos matemáticos puede llevar a la conclusión de que el "desagio" es correcto, porque de haber proseguido el proceso de inflación con el mismo ritmo que tenía, la cantidad de moneda *depreciada* que hubiesen recibido esos profesionales

(2) El problema es tratado también en el Capítulo Sexto, apartado 6, p. 259, de esta obra.

del arte de curar, no representaría un valor superior al que perciben en “australes”, pese al descuento que se les practica al aplicarles la tabla de conversión.

La verdad es que esas deudas *no incluían expectativas inflacionarias*, y su sometimiento al “desagio” consolida una injusta transferencia de valores que, en este caso, favorece al deudor; pero lo atacable —más que el decreto 1096/85— es la *injusta mecánica* de liquidación que se venía ya aplicando, pues ella era la que provocaba la disminución en el valor de la obligación debida, aunque no hubiese *mora* alguna, pues esos pagos no cumplían con un requisito básico: *la integridad*.

Estimamos, en conclusión, que si se intentase una acción fundada en lo incorrecto del pago de honorarios por *sumas nominales* sin su actualización al valor “galeno” al momento de efectivo pago, esa demanda debería prosperar; pero, como se advertirá, el fundamento no está en la presunta “quita” operada por el decreto 1096/85, sino en la *falta de integridad del pago* que provocaba la inflación.

3. OTRAS DEUDAS SIN EXPECTATIVA INFLACIONARIA

El caso de los honorarios médicos no es el único de obligaciones dinerarias que no contienen expectativas inflacionarias, y a las cuales resultaría totalmente injusto aplicarles el “desagio”.

Nos limitaremos a citar algunas a título meramente ejemplificativo.

a) Mutuo gratuito (3).

¿Debe aplicarse el “desagio” a los préstamos de dinero gratuitos, que no han previsto actualización ni intereses?

Recordemos en primer lugar que el mutuo gratuito es una de las liberalidades que no importan donación (art. 1791, inc. 8º).

Estas liberalidades suelen efectuarse entre personas ligadas por lazos de familia, o de amistad íntima, razón por la cual los problemas que engendran no llegan con frecuencia a los estrados tribunalicios.

En el mutuo dinerario gratuito la finalidad perseguida es permitir al mutuuario que disponga sin desembolso alguno de un capital, durante el plazo que dure el préstamo, pero —como bien lo establecen los artículos 2240 y 2250— deberá “devolver al mutuante, en el término convenido, *una cantidad de cosas iguales de la misma especie y calidad que las recibidas*”.

Destacamos estas normas porque creemos que tendrán especial gravitación en la solución del problema que se nos plantea.

El *fin jurídico* del mutuo se limita a transferir las ventajas que concede el uso de la cosa, pero con derecho a que se le restituya *íntegramente* la cosa entregada.

La inflación, con sus deletéreos efectos de corrosión de los valores, ha enturbiado el problema y ha tenido como consecuencia que en muchos casos el mutuuario restituyese un “dinero” de distinta calidad, con detrimento de los derechos del mutuante, que veía agravarse su liberalidad y cargaba estoicamente con ese resultado, que no era el propio del contrato.

(3) Ver el Capítulo Sexto, apartado 3, p. 255.

El mutuo gratuito no incluye *ninguna expectativa inflacionaria*, por lo que no hay ningún justificativo para que se le aplique la escala de conversión; simplemente, al detenerse la inflación ha cesado la causa que —al margen de la finalidad del contrato— agravaba la liberalidad efectuada, y si se pretendiese convertir la deuda a “australes” con desagio, se incumplirían doblemente las previsiones legales, pues no solamente estaría recibiendo un “dinero” de inferior calidad que el prestado, ¡sino también en menor cantidad!

b) Restitución de sumas pagadas sin causa.

Efectuado un pago sin causa antes del 15 de junio, la obligación de restituir esa suma, que no tiene ningún plazo, ¿deberá “desagiarse”, aplicando la conversión correspondiente a la fecha en que se haga efectiva la restitución?

En una nota a fallo publicada en *Jurisprudencia Argentina* ⁽⁴⁾ hemos señalado que la restitución de las sumas pagadas sin causa debe hacerse por el monto “actualizado”, pues de lo contrario se concretaría un verdadero enriquecimiento ilegítimo para el *accipiens*. Esa actualización, como lo ha dicho en reiteradas oportunidades la Corte Suprema de Justicia de la Nación, es la única forma de mantener incólume el derecho de propiedad que garantiza el artículo 17 de la Constitución Nacional.

Pretender aplicar la tabla de conversión a la cifra dineraria que se entregó por error o, en términos más generales, sin causa, llevaría a una solución totalmente

⁽⁴⁾ MOISSET DE ESPANÉS, Luis, *Actualización de las sumas pagadas sin causa*, J. A. 1982-III-587.

injusta, y en pugna con la doctrina jurisprudencial que señalamos.

Muy por el contrario, en lugar de “desagiar”, será menester actualizar las sumas, para que representen en australes el *valor* de lo que se entregó sin causa.

c) Nulidad por lesión y resolución por incumplimiento.

Creo conveniente referirme a estas otras hipótesis de restitución de sumas.

En materia de lesión la Corte Suprema de Justicia ordenó devolver actualizadas las sumas que había abonado la víctima del acto lesivo expresando que, pese a que no había mora de la otra parte, la actualización correspondía por tratarse de un acto ilícito ⁽⁵⁾.

Ultimamente ha vuelto sobre el problema en otro caso de nulidad por lesión donde se había negado la actualización de las sumas a restituir por: a) tratarse de una deuda de dinero; b) no haber incurrido en mora el deudor; y c) ser el peticionario quien cometió la lesión y explotó la ligereza de la otra parte. Interpuesto el recurso extraordinario por considerar que la sentencia era arbitraria y atentaba contra el derecho de propiedad, la Corte Suprema de Justicia admitió el recurso, estimando que “en materia de nulidades, el derecho al reajuste emana del principio de la mutua restitución impuesto por el artículo 1052 del Código Civil” ⁽⁶⁾.

Lógicamente aquí tampoco corresponderá aplicar la tabla de conversión, sino simplemente actualizar el valor a la fecha de restitución.

⁽⁵⁾ C. S., 11 de agosto de 1977, “Roses y Cía. c/ Laurent, Karin Bali”, J. A. 1978-III-605, y E. D. 75-321.

⁽⁶⁾ C. S., 15 de noviembre de 1984, “Vieites, José c/ Llauro, Adrián G. y otro”, E. D. 112-517 y Fallos, 298-231.

También corresponde actualizar las sumas que deben restituirse en las hipótesis de resolución por incumplimiento (art. 1204 del Código Civil), pues como manifiesta nuestro más alto Tribunal cuando las partes deben restituirse mutuamente lo que hubieren recibido no se cumple con esa finalidad si las sumas no se actualizan, o si se actualizan parcialmente, no desde la fecha en que fueron entregadas, sino solamente desde la constitución en mora (7).

También aquí, si se pretendiese aplicar el desagio se atentaría contra el derecho de propiedad, pues se entregaría un valor inferior, y por tanto la restitución quedaría retaceada.

En conclusión, si las sumas adeudadas no contienen expectativas inflacionarias no pueden someterse a la conversión prevista en el decreto 1096/85 y, por el contrario, en muchas hipótesis deberán ser actualizadas para satisfacer el requisito de la integridad del pago.

4. ACTUALIZACION POR SENTENCIA POSTERIOR AL DECRETO

Si el actor solicitó condena con ajuste de capital por depreciación monetaria hasta la fecha del efectivo pago, y la sentencia ajusta el capital hasta la aplicación del índice mes de junio 1985, y de allí en más decide que hasta la fecha del efectivo pago el capital devengará intereses comunes bancarios, en razón de reputar el juez que éstos recompondrían el capital razonablemente, ¿hay incongruencia entre lo pedido y lo resuelto?

Efectivamente esa sentencia vulnera el principio de congruencia. La condena no puede conceder algo diferente a lo pedido.

(7) C. S., 13 de noviembre de 1984, "Mitelman, Simón c/ La Continental, Cía. de Seguros Generales", E. D. 112-615.

En las sentencias que se dicten a partir del 15 de junio, si se condena desvalorización hasta el 30 de junio, por ejemplo, ¿se aplicará el desagio por los días posteriores al 15 de junio?

Estimo que el problema surge porque normalmente nos manejamos con índices que llevan un mes, o más, de atraso y, además, porque en materia judicial no utilizamos las tablas de proyección diaria de la inflación, sino los índices mensuales, que ya resultaban insuficientes por la velocidad que había adquirido el proceso.

En toda sentencia posterior al 15 de junio lo que el juez debe procurar es fijar en australes un valor equivalente al realmente adeudado, que comprenda toda la pérdida de poder adquisitivo que sufrió la obligación dineraria desde el momento en que se debió abonarla, hasta la fecha de sentencia.

Si aplica los índices con un mes de atraso, evidentemente deberá efectuar una corrección, aunque quizás tampoco sea adecuado aplicar la tabla de conversión, por dos razones: a) Casi con seguridad el "mes inicial" no tuvo una inflación del 30 %, que es la calculada para efectuar los descuentos, sino porcentajes bastante inferiores; aplicar el "desagio" conduciría a una solución injusta que atentaría contra el derecho de propiedad. b) En los meses posteriores a junio la inflación no ha sido "cero", como parecen presumir quienes han confeccionado la tabla de conversión.

El descuento, por tanto, debería ser igual a la diferencia entre el porcentaje del "mes inicial", y el porcentaje previsible para el mes en curso al momento de dictarse la sentencia. Lo ideal sería trabajar sin ningún atraso, tomando como base los índices del mes en

que se hizo exigible la deuda, como punto de partida para la actualización, y los del mes de sentencia, como punto final, caso en el cual no correspondería efectuar deducción alguna.

5. SENTENCIAS ANTERIORES AL DECRETO

Cuando en una sentencia anterior al decreto se condenó a pagar la desvalorización: ¿al capital actualizado se le aplica desagio?

Entendemos que no; el capital actualizado antes del 15 de junio deberá convertirse a la par a australes, y de allí en más continuar actualizándose por los índices posteriores a ese mes, cuyo ritmo es mucho más reducido, pero que indican que la inflación no ha desaparecido totalmente, por lo que sigue siendo justo actualizar las deudas.

Las planillas de liquidaciones en ejecución de sentencia, ¿se desagian? ¿Qué pasa con una planilla anterior al 15 de junio que se apeló, y se resuelve después del 15 de junio?

En primer lugar las planillas firmes no deben desagiarse; esas obligaciones ya eran exigibles y se convertirán en australes a la par; si posteriormente se produce un retraso en su pago deberá efectuarse la corrección necesaria actualizando con los índices posteriores al 15 de junio.

Si la planilla se confeccionó antes del 15 de junio y todavía no está firme porque ha sido apelada, lo correcto sería que el Tribunal de alzada —al resolver la apelación— le dé ya expresión en australes, a la fecha de su resolución. Evidentemente no se trataría aquí de un problema de “desagio”, incluso en el caso

de que no se hiciera lugar a ninguno de los agravios que —en más o en menos— hubiesen expresado las partes. En efecto, si los agravios no prosperan significa que la cifra en pesos argentinos que contenía la planilla, con anterioridad al 15 de junio, deberá ser convertida *por lo menos* a la par, porque en realidad era un valor sin ninguna expectativa inflacionaria, que ya se adeudaba. Y decimos *por lo menos a la par*, porque podría suceder que desde la fecha que se formuló la planilla impugnada, hasta el 15 de junio, hubiese transcurrido ya algún tiempo que exigiría forzosamente su “actualización” en pesos argentinos, antes de operar la transformación a australes.

6. DEPOSITOS ⁽⁸⁾

a) Plazos fijos ⁽⁹⁾.

¿Corresponden los desagios en “plazos fijos” en los supuestos en que se afecte el capital depositado?

Precisamente una de las hipótesis que ha tenido en vista el decreto 1096/85 al establecer la tablita de conversión son los “plazos fijos”; lo que sucede es que el porcentaje de “desagio” es, por lo general, ligeramente superior a los intereses que solían estar pactados para ese tipo de depósitos. Ello trae como consecuencia inmediata que, en mayor o menor medida, se afecte el capital, aunque debe reconocerse que el deterioro que habrían sufrido esos capitales en el mes de

⁽⁸⁾ Ver el cuadro inserto en el Capítulo Séptimo, apartado 5, p. 328.

Se analiza allí detenidamente la forma en que se practican las “conversiones” de pesos a australes, tanto en depósitos ajustables, como no ajustables.

⁽⁹⁾ Ver cuadro citado en nota anterior.

junio, de no aplicarse a la inflación el brusco freno que significó el plan Austral, hubiese sido considerablemente mayor.

De cualquier forma, el daño efectivo sufrido *individualmente* ha sido pequeño y debemos recordar el viejo aforismo: *de minimo non cura praetor*; estimamos que la aplicación de la tabla a los “plazos fijos” conduce a resultados razonables, y no ha de motivar planteos judiciales complicados.

No podemos, sin embargo, dejar de señalar que en este caso el “desagio”, cuando ha sido superior a los intereses convenidos en el depósito, atenta contra el derecho de propiedad y que, si bien es cierto que los perjuicios individuales de los pequeños ahorristas no son de gran magnitud, globalmente considerada la masa de depósitos a “plazo fijo” se ha producido una transferencia significativa de bienes hacia las entidades crediticias, o hacia el Estado.

b) Cajas de Ahorro ⁽¹⁰⁾.

En esta materia es de aplicación lo previsto por el primer párrafo del artículo 3º del decreto: los saldos de capital al 15 de junio deberán convertirse *a la par*, sin distinguir entre las cuentas de Cajas de Ahorro común, que permiten cinco extracciones por mes, y las

(10) Ver el Capítulo Cuarto, apartado 4, p. 150, y también el cuadro citado en nota 8.

Se manifiesta en ese cuadro que los saldos indisponibles en Caja de Ahorro especial, al igual que los plazos fijos, continuarán devengando intereses a las tasas pactadas en pesos argentinos, convirtiéndose al día de su vencimiento a australes a la paridad vigente ese día, pero al explicar el cuadro no se dan aclaraciones que justifiquen el porqué se ha dado tratamiento diferente a los depósitos en Caja de Ahorro especial, con relación a los existentes en Caja de Ahorro común.

de Ahorro especial, bonificadas con un interés levemente superior, pero con la limitación de que los capitales depositados no pueden extraerse hasta un mes después, y el número de extracciones está reducido a una por mes.

Las entidades financieras sin base normativa en las disposiciones del decreto han establecido sin embargo un distingo ⁽¹⁾, dando a los depósitos en Caja de Ahorro especial el mismo tratamiento de los "plazos fijos" y aplicando desagio a los capitales que al 15 de junio estaban "indisponibles", por no haber transcurrido todavía un mes desde que se efectuó la imposición.

El mecanismo arbitrado es ilegal —no tiene sustento en las previsiones del decreto, sino que las viola abiertamente—, y además "injusto", como procuraremos demostrarlo con un ejemplo.

Supongamos que Pedro, el día 12 de junio efectúa un depósito de \$a. 100.000 en Caja de Ahorro común, para tener fondos disponibles, y otro por la misma cantidad, en Caja de Ahorro especial, para beneficiarse de la pequeña bonificación que ésta concede por la indisponibilidad del capital durante un mes. ¿En qué situación se encontrarán estos depósitos un mes después, es decir el 12 de julio?

a) El depósito en Caja de Ahorro común habrá sido transformado el 15 de junio en A 100, y habrá devengado algo más del 2 % en los tres primeros días, y casi el 4 % en los restantes días, de manera que tendrá aproximadamente A 106.

b) El depósito en Caja de Ahorro especial, con el cual esperaba defender su dinero, recién lo transfor-

(1) Ver nota anterior.

mará en australes la entidad financiera el 12 de julio, otorgándole ₳ 27 de interés, y aplicándole la paridad prevista para ese día: 0,795187, por lo que se encontrará solamente con ₳ 100,99 en su cuenta, en lugar de los 107 que le corresponderían si la conversión del capital se hubiese efectuado en la fecha que prevé el artículo 3º, y la liquidación de intereses, se hubiese fraccionado, aplicando los primeros tres días la antigua tasa, y los restantes la nueva, que era aproximadamente del 4 %.

De esta forma en las Cajas de Ahorro especial los titulares se han visto privados de una parte de su capital, que en algunos casos supera el 5 % de las sumas depositadas en los días previos a la sanción del decreto.

c) Depósitos ajustables ⁽¹²⁾.

En los depósitos que se efectuaban por índices combinados de precios se trabajaba con una proyección diaria de la inflación; para confeccionarlos se tomaban como base los aumentos de precios del mes “antecedente”. Por ejemplo, la escala correspondiente al mes de marzo se establecía sobre la base de los datos correspondientes a la inflación de enero, y la de abril, con la del mes de febrero, etc.

Se estima entonces que al detenerse la inflación el 15 de junio, la posterior aplicación de esos índices de actualización, que contenían elevados incrementos, provocaría un fuerte desplazamiento de bienes hacia los acreedores; por eso se les aplica el desagio que, en

(12) Ver Capítulo Cuarto, apartado 11, p. 166, y también el cuadro citado en nota 8, donde refiriéndose al ajuste por índices combinados dice que se actualizarán por ese índice hasta el 15 de agosto de 1985, y se convertirán a la paridad en esa fecha.

estos casos, se extenderá hasta el 15 de agosto, pues a partir de esa fecha los nuevos índices no contendrán el anterior incremento inflacionario.

La idea en general es correcta, aunque también aquí encontramos algún desfasaje, pues el descuento que se practica es superior a la actualización que correspondía por esos meses anteriores al 15 de junio, que aparecen en la confección de los índices, lo que deteriora los capitales en porcentajes superiores en muchos casos al 10 %.

Nuevamente el decreto, para no favorecer indebidamente a los acreedores, ha roto el equilibrio a favor de los deudores, aunque lamentablemente el desequilibrio pesa sobre la masa de sufridos y pequeños ahorristas que, a diferencia de las empresas, no cuentan con armas para defenderse.

7. ALIMENTOS

¿Es correcto desagiar las cuotas alimentarias?

Categoricamente: ¡No!

Los alimentos cumplen una función asistencial y, por analogía, les sería aplicable el artículo 7º del decreto.

Recuérdese que la cuota alimentaria es siempre revisable y que se fija tomando en cuenta la necesidad del alimentario y la capacidad económica del alimentante. Si se establece en una suma fija —como solía hacerse antes— la inflación la deteriora mes a mes y se multiplican los incidentes de fijación de cuota; por eso muchos tribunales suelen estipular como cuota una parte de los ingresos del alimentante, o agregar algún índice de actualización de la suma fijada.

Si la cuota es un porcentaje de los ingresos, no podrá tan siquiera imaginarse la posibilidad de desagio, puesto que el alimentante en julio comenzará a cobrar en australes; si se fijó un índice de actualización se procederá como en el resto de las obligaciones ajustables.

En los casos excepcionales en que la cuota alimentaria fuese una suma “fija”, como no contiene expectativa inflacionaria alguna tampoco podrá ser objeto de desagio, y si se pretendiera aplicar indebidamente ese descuento, el alimentario podría de inmediato reclamar judicialmente la fijación de una nueva cuota en australes que corresponda a la realidad económica actual.

8. SUMAS COBRADAS POR REPRESENTANTES O INTERMEDIARIOS

Los representantes o intermediarios en los negocios inmobiliarios, o en las ventas de ganado en ferias, cobran por cuenta del dueño y luego demoran de siete a quince días en entregarle la suma percibida. Al cobrar el alquiler, o percibir el precio de la venta, tratándose de operaciones concertadas antes del 15 de junio, y que deben pagarse con posterioridad, aplican la tabla de conversión al día de cobro, y luego —cuando entregan esa suma al dueño del “negocio” —vuelven a “desagiarla”. ¿Es correcto ese procedimiento?

Recordemos en primer lugar que el intermediario debe “entregar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato” (art. 1909) —por supuesto que deducida su remuneración—; que esta obligación comprende “todo lo que recibió de tercero” (art. 1911).

y que si aplicase en uso propio las cantidades recibidas, debe los intereses (art. 1913).

Una mala práctica muy difundida ha hecho que los representantes aprovechasen el “plazo de gracia” que de acuerdo a la costumbre hay en la entrega al “dueño”, y que se funda en las posibles demoras del deudor, para colocar las sumas en las “mesas de dinero”, en plazos de 7 a 14 días, obteniendo un provecho ilegítimo, que se ha querido consolidar en este período de transición por la aplicación de un “doble desagio”, no autorizado por norma alguna.

El negocio, y la deuda consiguiente, son solamente *uno*; a esa deuda de dinero se le aplicará la tabla de conversión del día en que el deudor debía efectuar el pago, y transformada ya esa suma en australes, cualquiera sea la ulterior demora del representante o intermediario, deberá entregar al dueño del negocio la *totalidad* de lo percibido por su cuenta.

Es cierto que la detención de la inflación privará a esos intermediarios o representantes de un “beneficio” que estaban acostumbrados a extraer de sus negocios. ¡pero era un beneficio *ilegítimo*!

9. ALQUILERES ⁽¹³⁾

Si se trata de un alquiler con ajuste bimestral, en el que a principios de junio de 1985 se practicó el reajuste con el bimestre abril-mayo:

- a) *¿En el mes de julio se desagia con la tabla del día 1º?*
- b) *¿En el mes de agosto, con qué tabla se desagia?*
- c) *¿Cómo se practica el ajuste en agosto, con el bimestre junio-julio?*
- d) *¿Cómo se explica que, según las recomendaciones*

(13) Ver Capítulo Quinto, p. 191 y ss.

de la Secretaría de Comunicaciones, en los alquileres con reajuste se dé el caso de dos o más desagios?

En primer lugar, debe aplicarse como fecha de pago para el alquiler, y la aplicación de la tabla de desagio, no el primer día del mes sino el último día pactado para efectuar el pago sin encontrarse en mora (normalmente el 5) y así lo ha resuelto el decreto N° 1567, del 21 de agosto de 1985, en el Anexo al artículo 4°.

Para comprender mejor el funcionamiento de las normas que regulan el pago de los alquileres nos parece conveniente ilustrarlo con un caso práctico, el contrato de locación celebrado en la ciudad de Córdoba entre el señor Correa (propietario) y el señor Pérez (inquilino).

El contrato entró en vigencia el 1° de abril de 1985; se había pactado actualización *bimestral*, de acuerdo al índice "costo de vida", ciudad de Córdoba.

El precio de los dos primeros meses (abril y mayo) se fijó en \$a. 140.000, y la fecha de pago del 1 al 10 de cada mes por adelantado; los dos primeros meses se pagaron correctamente.

Al comenzar el mes de *junio* se actualizó la merced locativa, aplicando los índices de abril y mayo, que en conjunto hacían un 57,5% de aumento (se había pasado del número índice 224.752.451 al de 353.633.327) y se abonó \$a. 220.500, debiendo pagarse en julio el mismo alquiler.

El mes de julio, de acuerdo a las normas que analizamos, debió aplicarse la tabla de conversión con el índice correspondiente al día 10 (0.808801), sobre el monto de \$a. 220.500, lo que daba una cifra de A 178.34. El inquilino pretendió abonar una cantidad menor, por lo que no se recibió el pago.

En el mes de agosto debía procederse a un nuevo ajuste bimestral de la merced locativa, con los índices de junio y julio. Por aplicación de las normas de desagio (aclaradas luego en el decreto N° 1567, del 21 de agosto, especialmente en su Anexo al art. 4°), al tomarse en consideración ya el índice de *julio* —que es posterior a la vigencia del plan Austral—, luego de calcular el importe en pesos argentinos, la conversión a australes debía efectuarse con la tabla correspondiente al 5 de *julio* (si ese fuera el último día de pago), pero como el contrato entre los señores Correa y Pérez fija hasta el 10 como fecha de pago, el “desagio” deberá aplicarse hasta el 10 de julio, en situación que es más beneficiosa para el inquilino.

La actualización con los índices de junio y julio, que llevaron el “costo de vida” ciudad de Córdoba a 505.104.385,4 (42,83% de aumento respecto al anterior período locativo), elevó el monto del alquiler a \$a. 314.885,30 que debían convertirse a australes con el índice de 0.808801 (julio 10), lo que arroja la cifra de ~~A~~ 254,67, cifra que regirá para los alquileres de agosto y septiembre. Posteriormente, en octubre, deberá efectuarse un nuevo ajuste bimestral, ya sobre el monto del alquiler expresado en australes, aplicando los índices de costo de vida de agosto (3,1 %) y de septiembre.

Hasta aquí la mecánica de aplicación de las normas; la objeción que puede formularse es que cuando se actualiza aplicando el índice del mes de junio se apliquen tablas que llevan a desagiar los días que corren entre el 15 y el 30, lo que provoca casi un 15 % de quita en el valor pactado de los alquileres, problema que podría ser llevado a juicio, y corregido por los magistrados en cuanto significa una indebida “intervención” del Estado en el contrato.