

"El valor computable de la medianería (art. 2736) y las obligaciones de valor"

por
Luis Moisset de Espanés

Temis, Corrientes, 9 junio 1973.

(Resumen de una conferencia dictada en la Facultad de Derecho de la Universidad del Nordeste, el 19 de mayo de 1973. El tema fue tratado de manera más completa en el Boletín de la Facultad de Derecho).

1.- Una de las principales funciones del dinero es la de servir de "medida de los valores".

2.- El proceso inflacionario, que puede considerarse un fenómeno propio de este siglo, ya que ha presentado características particularmente agudas después de la Primera Guerra Mundial en algunos países (como en Alemania), y después de la Segunda en casi todos los pueblos del mundo occidental, distorsiona los procesos económicos y priva al dinero de su utilidad como "medida de los valores", ya que no puede emplearse como "metro" una unidad continuamente cambiante.

3.- La inestabilidad monetaria ocasiona numerosas injusticias, sobre todo cuando encontramos partes vinculadas por una obligación de "dar sumas de dinero", o que debe resolverse en el pago de una cantidad de moneda, y el cumplimiento de la obligación se ve postergado en el tiempo, de manera tal que ni siquiera el pago de "intereses" alcanza a cubrir la pérdida de valor experimentada por el dinero.

4.- El jurista, en su afán de lograr que se haga efectivo el principio superior de justicia que ordena "dar a cada uno lo suyo", aguza su ingenio para encontrar correctivos que eviten o, al menos, morigeren, las consecuencias nefastas de la inflación.

5.- Uno de esos correctivos es la creación por la doctrina y la jurisprudencia, de una distinción en las "obligaciones de dar sumas de dinero", diferenciando entre: a) las obligaciones específicamente dinerarias, y b) las obligaciones de valor.

6.- En las obligaciones de numerario, o específicamente dinerarias, el objeto de la relación jurídica es, desde su nacimiento, una cantidad de moneda perfectamente determinada, y el deudor, por aplicación del principio nominalista, se liberará pagando exactamente la misma cantidad de moneda, aunque el valor del dinero haya sufrido alteraciones.

7.- En las obligaciones de valor, en cambio, no se debe una suma líquida, sino algo que tiene un "valor" más o menos constante, que recién se deberá traducir en dinero en el momento del cumplimiento. Deberá siempre entregarse la cantidad de moneda que en ese instante sea necesaria para satisfacer el valor que realmente se debe. Ejemplo típico de obligación de valor es la de resarcir los daños y perjuicios dimanados de un acto ilícito, en la cual no se debe desde el primer momento una suma determinada, sino que deberá establecerse en la sentencia cuál es la cantidad que en ese momento se necesita para resarcir integralmente a la víctima.

8.- Doctrina y jurisprudencia han realizado un arduo esfuerzo para ensanchar paulatinamente el ámbito de las llamadas obligaciones de valor y, por esta vía, encontrar un paliativo a los efectos perniciosos de la inflación; hemos visto así dar el tratamiento de obligaciones de valor al importe de lo colacionable, al monto de la indemnización en las expropiaciones y, con algunas vacilaciones, a las deudas que se originan en la construcción o reparación de una pared medianera. Nos hemos de referir a esta última relación jurídica obligatoria de manera más detenida.

9.- Las reformas introducidas por la ley 17.711 al Código civil, efectuaron un agregado al artículo 2736, que expresa:

"El valor computable de la medianería será el de la fecha de la demanda o constitución en mora".

Creímos en un primer momento que esta norma pondría fin a las vacilaciones y tanteos de la jurisprudencia sobre la materia, pues el legislador de manera inequívoca -a nuestro entender- caracterizaba a la obligación como una "deuda de valor".

10.- Desgraciadamente no ocurrió así, y a poco pudo comprobarse que los tribunales interpretaban la norma de manera totalmente contradictoria, ya que unos admitían que se estaba frente a una obligación de valor, pero otros -siguiendo la inspiración del destacado civilista porteño, Jorge Joaquín Llambías, integrante de la Sala A de la Cámara Civil de la Capital- le daban el trato de una deuda de dinero y consideraban que su monto se "cristalizaba" a la fecha de la demanda o constitución en mora del deudor. Vemos así un fallo publicado en *El Derecho*, T. 45, p. 357-8 (Neumark, Simón c/ Yablonsky", en el que se sostiene:

*" ... Se queja el actor porque se haya fijado el valor de la medianera a la fecha de la demanda sin completar el importe en función de la depreciación sufrida por nuestra moneda desde 1966. El agravio no es fundado porque de conformidad al agregado efectuado en el art. 2736 del Código civil por la ley 17.711 "el valor computable de la medianería será el de la fecha de la demanda o constitución en mora". Esto implica cristalizar el monto de la deuda de medianería por voluntad del legislador, lo que debe ser aceptado por los tribunales (Véase fallos de esta sala de octubre 15-1968 en el juicio "Consortio de Propietarios Avda. Maipú c/ Muller, Isaías, y de marzo 25-1969 en el juicio "Huberman c/ Satnici, Arnaldo"), sin que corresponda, por razón de dicha cristalización, incrementar el valor de la medianería a causa de la desvalorización monetaria producida ulteriormente (Con. Fallos de esta Cámara, sala D, *El Derecho* 18-78, sala E, *El Derecho* 18-85 y 18-22; y sala F, *El Derecho* 18-71)".*

Esta posición entraña un error evidente, pues confunde la "cristalización del **valor**" -que es lo dispuesto por la ley, como lo

explicaremos luego- con la "cristalización del monto o precio en dinero-, solución que está reñida con el concepto mismo de obligaciones de valor.

Sin embargo, el mismo camino ha sido seguido en otros fallos, como ha ocurrido en el juicio "Bustelo, Arturo y otros c/ Empresa Cadica y otros", del 8 de agosto de 1971, sala F de la Cámara Civil de la Capital (La Ley, T. 148, S. 29-320) y los integrantes de la Sala D ha procurado establecer matices diferenciales, pues si bien sostienen la tesis de la "cristalización del monto" en algunos casos (ver El Derecho 45-436), en otros aceptan que se trata de una obligación de valor y admiten su reajuste para compensar la desvalorización monetaria "cuando el juicio se ha prolongado innecesariamente a causa de la maliciosa conducta procesal de los demandados" ("Consortio de Propietarios Álvarez Jonte 4757 c/ Rozansky, Rafael y otro", El Derecho 43-190 y siguientes).

Por último, algunos fallos admiten que corresponde la actualización económica del valor, a la fecha de la sentencia, basándose en la opinión de Borda ("La reforma de 1968 al C. civil", ed. Perrot, p. 386), porque es menester tener en cuenta la inflación a los efectos de la fijación definitiva del monto de la medianería ("Revestier, S.C. por acciones c/ Edificadora Lavalle S.A." Cam. Civil capital, sala F, 23 diciembre 1971, El Derecho 41-704; y más recientemente una sentencia de la sala C, del 27 de noviembre de 1972, en autos "Todino, Federico c/ González, Matías", publicada en El Derecho el 12 de enero de 1973.

11.- Todos estos tanteos o vacilaciones se deben, desgraciadamente, a que los jueces no han interpretado correctamente el agregado al artículo 2736, cuando fija el momento que debe tomarse en cuenta para determinar el valor de la medianería.

12.- La deuda surgida en razón de la medianería **es una obligación de valor**, y así lo dispone el agregado al artículo 2736. En las obligaciones de valor **no hay cristalización del precio** jamás, ya que deberá estimarse recién en el momento de su cumplimiento, para determinar la cantidad de moneda necesaria para satisfacer **el valor debido**.

13.- Lo que el legislador ha tenido en mira, es que el **valor intrínseco** de la prestación debidas también puede variar, como ocurre en este caso, por diversos factores, como ser la vetustez del objeto, o las pérdidas o deterioros que sufra por otras causas.

14.- Una pared medianera recién construída tiene el 100% de su valor intrínseco, pero a medida que transcurre el tiempo, su vetustez la va desvalorizando paulatinamente, de acuerdo a índices que los peritos calculan a razón de un 1, o 1,5 % anual. En consecuencia, al cabo de cinco años ha perdido de un 5 a un 7,5 % de su valor, que sólo alcanza al 92,5 ó 95 por ciento de lo que en su momento valdría si recién hubiese sido construída.

Por lo tanto, si el acreedor demora en hacer su reclamo, no podrá pedir que se le reintegre más que "el valor de la medianería al momento de constituir en mora a su deudor, o a la fecha de la demanda".

15.- En ese instante se produce la "**cristalización del valor**", es decir se fija o determina el valor que deberá tomarse en cuenta al momento del pago, para traducirlo en moneda suficiente para satisfacer la deuda.

16.- Aunque el juicio se prolongue 20 ó 30 años, y el valor de la pared siga disminuyendo, por su paulatino envejecimiento, el valor ha quedado ya fijado, y esa alteración posterior no podrá ser tomada en cuenta. De la misma manera, si la pared se destruyese o deteriorase con posterioridad a la constitución en mora, el vecino deberá abonar el "**valor**" que adeudaba, sin que pueda alegar que la pared ya no existe o es menos valiosa.

17.- **En conclusión:**

a) La deuda de medianería es una obligación de valor (agregado al artículo 2736).

b) Su valor se fija al momento de la demanda, o de la constitución en mora, tomando en cuenta las disminuciones que puede haber experimentado hasta entonces por vetustez o deterioros.

c) La vetustez o deterioros posteriores -incluída la destrucción total de la pared por causa ajena al acreedor- no podrán computarse, pues empleando los mismos términos utilizados por los miembros de la Cámara Civil de la Capital, **ese valor ha quedado "cristalizado"**.

d) La suma de dinero que se pague deberá actualizarse, para que esté de acuerdo con el valor adeudado.