

Cobro De Sumas De Dinero Boleto De Compraventa Inmuebles Incumplimiento Planilla De Pagos Acta De Posesion Doctrina De Los Actos Propios

JURISPRUDENCIA

Cobro de sumas de dinero. Boleto de compraventa. Inmuebles.

Incumplimiento. Planilla de pagos. Acta de posesión. Doctrina de los actos propios Se confirma la sentencia que condenó a la compradora de un inmueble a abonar el monto reclamado, como consecuencia del incumplimiento en los pagos en moneda extranjera, al acreditarse que los depósitos efectuados no respetaron los principios inherentes al pago (integridad, identidad y puntualidad), mientras que respecto de la planilla de pagos suscripta por la demandada, no se observó ningún vicio de la voluntad, siendo contraria a la doctrina de los actos propios.

En Buenos Aires, a los 12 días del mes de mayo del año dos mil dieciseis, encontrándose reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala ?L? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de pronunciarse en el expediente caratulado ?Construcciones Turísticas S.A c/ Derdoy, Luis Oscar y otro s/ cobro de sumas de dinero? de acuerdo al orden del sorteo la Dra. Iturbide dijo: I. Contra la sentencia dictada a fojas 313/317 en la que el señor juez de la instancia anterior admitió la pretensión deducida por la actora y condenó a los demandados a abonarle a Construcciones Turísticas S.A. el monto reclamado, con más sus intereses que se liquidarían al 4% anual desde la mora en el pago de cada una de las cuotas, y las costas, expresó agravios el apoderado de los demandados a fojas 329/334. El respectivo traslado fue contestado por la actora a fojas 357/362, por lo que las actuaciones se encuentran en condiciones de dictar sentencia definitiva. II. En su expresión de agravios, los recurrentes sostienen que no habrían sido valoradas adecuadamente las manifestaciones vertidas al contestar la demanda ni los elementos probatorios obrantes en autos. En esa inteligencia, aluden al hecho de que el departamento adquirido no contaba con el final de obra aprobado por lo que resultaba imposible la transmisión de dominio. Ello también le vedaba a la actora el reclamo del saldo de precio. A su vez, insisten en la existencia de presuntos vicios en el inmueble, y discrepan con la cantidad y cuantía de las cuotas exigidas en la demanda, que fueron aceptadas por el señor juez de la instancia anterior. Se refieren asimismo a la presunta aptitud cancelatoria de diversos depósitos efectuados en la cuenta abierta oportunamente en el Banco Itau, y hacen hincapie en la imposibilidad de adquirir moneda extranjera en virtud de las restricciones que han sido de público y notorio conocimiento. Por último, aluden a una supuesta consignación judicial de las cuotas que fueron venciendo, circunstancia que no habría sido considerada por el a quo. A su turno, la actora pide que se rechacen las críticas de los demandados porque en la provincia de Buenos Aires no se exige para escriturar un inmueble el denominado ?final de obra?, y agrega que, tal como surge de las constancias de autos, en la actualidad no media impedimento alguno para otorgar la escritura traslativa de dominio. Afirma también que no se probó en autos vicio alguno en el inmueble, que lo relativo al monto de la condena traduce solo meras disconformidades y un juego semántico y numérico que no responde a la realidad, y que nunca estuvo debatida en autos la moneda pactada por las partes al celebrar el negocio base de la presente acción. III. Para definir la suerte de las diversas cuestiones propuestas a conocimiento del Tribunal haré una breve síntesis del contexto fáctico que motivó este proceso. En el caso, se trata del presunto incumplimiento en los pagos comprometidos por los adquirentes de un inmueble ubicado en la ciudad de Mar del Plata, Provincia de Buenos Aires, según lo que surge del boleto de compraventa agregado a fojas 33/37, celebrado el 4 de febrero de 2010. En ese boleto, -no desconocido por los demandados-, se dejó constancia de que el precio total ascendía a U\$S 60.000, que en ese acto se abonaron U\$S 10.000, que a la toma de posesión se abonarían U\$S 8.000, y que el saldo se dividiría en 105 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de U\$S 400, venciendo la primera de ellas a los 30 días de la firma del boleto. Las cuotas posteriores a la posesión contendrían un interés anual del 8% (ver cláusula quinta, titulada ?PRECIO?). A su vez, también resulta de las constancias de autos como hecho no controvertido que el 31 de agosto de 2012, se hizo entrega de la posesión al Sr. Derdoy, y se definió el monto de las cuotas a abonar por los compradores en función del interés que habría de aplicarse a las cuotas posteriores a la toma de posesión según lo previsto en la cláusula quinta del boleto de compraventa. Tanto el acta de posesión en la que consta el estado del inmueble como la planilla que contiene el flujo de pagos fueron suscriptas por el Sr. Derdoy en calidad de comprador, y por el Sr. Galatola en su carácter de Presidente del Directorio de ?Construcciones Turísticas Sociedad Anónima?, como vendedora. Ambas firmas fueron certificadas ante el escribano Guillermo Luis Grassi (ver fojas 39/42). IV. Pues bien, así planteado el contexto fáctico que dio lugar a la promoción del presente pleito por la vendedora, y no controvertido ante esta instancia el marco legal aplicable para dirimir la contienda, (me refiero al Código Civil, por tratarse de una relación jurídica y de consecuencias que se agotaron con anterioridad a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial), adelanto que no admitiré los agravios de los compradores, porque no comparto la interpretación propuesta en relación a las presuntas omisiones en las que habría incurrido el juzgador ni tampoco la errónea valoración que se le atribuye en relación a los elementos probatorios incorporados a la causa para

definir la contienda planteada entre las partes. En efecto, a pesar de los calificativos empleados por los recurrentes al referirse a la situación derivada de la conformidad prestada por el Sr. Derdoy en su calidad de comprador a la planilla de pagos incorporada como anexo al acta de toma de posesión obrante a fojas 39, lo cierto es que en autos no se ha probado, ni intentado probar, siquiera en mínima medida, que su voluntad hubiera estado viciada al momento de suscribir dicha planilla, de manera tal que los razonamientos que se emplean en el memorial para impugnar el modo empleado para arribar al monto de cada cuota aparecen desprovistos de todo sustento fáctico y jurídico. Al respecto, no puede dudarse que, con posterioridad a la firma del acta de posesión y del anexo al que me referí en el párrafo anterior, los compradores abonaron el importe de las cuotas n° 64, 65 y 66 del plan previsto en la moneda pactada sin efectuar ninguna reserva ni objeción (ver constancias de fojas 77/78), por lo que el comportamiento desplegado con posterioridad al resistirse a cumplir con los pagos prometidos resulta en mi opinión un obrar contrario a la doctrina de los actos propios, lo que de ningún modo puede ser avalado por el Tribunal. En ese sentido, cabe recordar que a partir del mes de diciembre de 2012, los depósitos que efectuaron los compradores no respetaron los principios inherentes al pago, vale decir, integridad, identidad y puntualidad, pues se trató de depósitos de pesos, en una cuenta que no pertenecía al acreedor, ni a su legítimo representante, ni a un tercero indicado para recibir los pagos (cfr. arg. arts. 725, 731, 740, 742, 744, 750 y conss. del Código Civil).

En ese contexto, el intento de controvertir la moneda de pago no resiste el menor análisis, no sólo porque, como dije, los compradores cumplieron con el pago de las cuotas nos. 64, 65 y 66 en dicha moneda en los meses de octubre y diciembre del año 2012, sino también porque en el boleto de compraventa se previó especialmente el temperamento a adoptar para el caso de que fuera necesario sustituir dicha moneda. Y no puede decirse, como pretenden los apelantes, que no quedaba claro quien debía ejercer la opción, pues claramente la cláusula sexta, apartado b) de ese instrumento dice que : ?Para el caso que por circunstancia de hecho o de derecho el pago fuere imposible efectuarlo en dólares estadounidenses billetes, la deudora se obliga a reemplazarlo por la cantidad de pesos necesarios y suficientes para adquirir el monto en dólares que corresponda a cada pago en la plazas de Montevideo, New York o Zurich. Se tomara la cotización extraída del diario ?Ámbito Financiero? o ?El Cronista Comercial?(SIC), correspondiente al día inmediato anterior al que se realice cada pago, libre de todo gasto, impuesto o comisión. No obstante, si de la conversión resultara una cantidad menor al importe originalmente adeudado en dólares, la deudora indemnizará al acreedor con la diferencia, y en caso inverso el acreedor devolverá el excedente. Esta fórmula alternativa deberá entenderse sólo en el supuesto que las normas legales vigentes fueren modificadas o derogadas?. Frente a la contundencia de esa cláusula, y ante la imposibilidad de adquirir moneda extranjera por las restricciones que han sido de público conocimiento, los interesados debieron, en primer lugar, ofrecer el pago a quien se encontraba legitimado para recibirlo, o eventualmente, ante su negativa, consignar judicialmente los respectivos importes demostrando que éstos se correspondían con la cotización pactada al suscribirse el boleto de compraventa (cfr. arg. arts. 617, 619, 757 y conss. del Código Civil). Nada de eso hicieron los apelantes, pues como ya dije, los depósitos efectuados extrajudicialmente no se ajustan a lo convenido por las partes ni respetan, insisto, los principios inherentes al pago. Aclaro que el criterio que adopto no se ve modificado en modo alguno por lo dispuesto por el artículo 765 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, pues sin perjuicio de que esa norma ha sido considerada pacíficamente por la doctrina y la jurisprudencia como supletoria de la voluntad de las partes, lo cierto es que no se encontraba en vigencia al momento de celebrarse el boleto de compraventa, ni cuando se otorgó la posesión, ni tampoco cuando tuvo lugar la mora de los compradores que provocó la caducidad de todos los plazos acordados. V. En ese contexto, el debate acerca de la cantidad y monto de las cuotas convenidas en la planilla de flujo de pagos agregada a fojas 41 (esto es, si se trataba de un remanente de cuotas de 75 o de 87), se torna en mi opinión estéril y abstracto porque esa planilla fue suscripta por el Sr. Derdoy sin ningún vicio de la voluntad demostrado en estos autos. Sin perjuicio de ello, entiendo que la discrepancia que existe entre las partes respecto de la cantidad de cuotas puede provenir de considerar al primer pago de U\$S 10.000 y a los sucesivos que ascendieron a U\$S 8.000 como integrantes del plan prometido, o bien, ponderar sólo la cantidad de cuotas previstas en el apartado c) de la cláusula quinta del boleto. En cualquier caso, trátase de un total 150 (como afirma la actora) o de 105 (como afirman los demandados), lo cierto es que los compradores incurrieron en mora en el mes de diciembre de 2012, al omitir cumplir con el pago de la cuota correspondiente a ese mes en la moneda y condiciones pactadas. Y no puede sostenerse válidamente que la vendedora se encontraba imposibilitada de exigir los pagos de las respectivas cuotas a los compradores al haber ella a su vez incumplido con su obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio, ya que en la cláusula duodécima del boleto de compraventa no se fijó para ello un plazo determinado cierto. Me remito para efectuar esa afirmación a los términos de dicha cláusula, que textualmente dice: ?La escritura se otorgará y firmará ante el escribano Guillermo Luis Gras (Reg. 53), con oficinas en la calle San Luis ... Piso ... de la Ciudad de Mar del Plata, una vez obtenidas las autorizaciones y recaudo de las oficinas públicas respectivas y despachados, sobre base de títulos perfectos?. Sin perjuicio de ello, queda claro que los compradores obrando de buena fe no podían imponer a la vendedora la obligación de escriturar si ellos simultáneamente no cumplían, u ofrecían cumplir con el pago del saldo de precio en las condiciones pactadas en el boleto de compraventa y en la planilla

de fojas 41 recurriendo eventualmente a la constitución de una hipoteca sobre el saldo impago, tal como se previó en las cláusulas quinta apartado c) in fine, y décimo tercera del boleto agregado a fojas 33/37. En definitiva, tengo para mí que, sin perjuicio de los pagos parciales reconocidos por la propia actora al promover su demanda, los compradores incurrieron en mora automática en el pago de la cuota correspondiente al mes de diciembre de 2012 (ver cláusula décimo quinta del boleto), y por ello corresponde mantener lo decidido al respecto en la sentencia apelada. VI: En cuanto al monto total de condena, también corresponde confirmar el temperamento adoptado por el a quo, habida cuenta de que al total de las cuotas que aparecen consignadas en la planilla de flujo de pagos agregada a fojas 41 corresponde descontar, tal como lo ha hecho la actora al promover la demanda, los importes correspondientes a los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2012 y los pagos parciales a cuenta de fecha 12 de abril, 29 de mayo y 14 de junio de 2013, por \$ 3.257, \$3.308 y \$3.358 respectivamente. Al capital de condena deberá adicionarse un interés del 4% anual desde la mora en el pago de cada cuota por no haber sido este aspecto de la sentencia sometido a conocimiento de la Alzada. VII. Por último, resta advertir que los presuntos vicios que presentaría la unidad adquirida por los demandados no han sido eficazmente demostrados en estos autos porque más allá de lo que surge del testimonio del Sr. Argentino y de las fotografías acompañadas al contestar la demanda, lo cierto es que los interesados oportunamente desistieron de la prueba pericial de ingeniería destinada a refutar lo que resulta del acta de toma de posesión respecto del estado en que se entregó la unidad. Dice el acta, refiriéndose a la entrega de la posesión: "(...) la reciben de plena conformidad, habiendo verificado la calidad constructiva, detalles de terminaciones, materiales utilizados, estados de la obra y que merece su aprobación por ajustarse a los detalles y especificaciones técnicas contenidas en el contrato de venta y anexos (...)". Creo que frente a la claridad y contundencia de esas expresiones, no hacen falta demasiados argumentos para desestimar las críticas de los demandados contra lo decidido al respecto en la sentencia de primera instancia. VIII. En síntesis, si mi voto fuera compartido, propongo a mis colegas confirmar lo resuelto en el pronunciamiento apelado en todo lo que constituyó motivo de agravios, con costas de Alzada a los demandados vencidos (cfr. art. 68, primera parte, Código Procesal). ASI VOTO. Por razones análogas a las expuestas por la Dra. Iturbide, los Dres. Pérez Pardo y Liberman votan en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. Firmado: Gabriela Alejandra Iturbide, Marcela Pérez Pardo y Víctor Fernando Liberman. Es copia fiel del original que obra en el Libro de Acuerdos de esta Sala. Jorge A. Cebeiro Secretario de Cámara

Buenos Aires, de 2016. Y VISTOS: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el tribunal decide: confirmar lo resuelto en el pronunciamiento apelado en todo lo que constituyó motivo de agravios, con costas de Alzada a los demandados. Regístrese, notifíquese y devuélvase. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia está sometida a lo dispuesto por el art.164, 2º párrafo, del Código Procesal y art.64 del Reglamento para la Justicia Nacional.

Gabriela Alejandra Iturbide Marcela Pérez Pardo Víctor Fernando Liberman

Correlaciones:

CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - LIBRO TERCERO. TÍTULO I. CAPÍTULO 3. SECCIÓN 1ª.

OBLIGACIONES DE DAR. Obligaciones de dar dinero (arts. 765 a 772)

Gutiérrez, Néstor E. c/Marinozzi, Alejandro y ot.

s/cobro ejecutivo - Cám. Civ. y Com. Bahía Blanca - Sala I - 29/09/2015

009057E