

Danos Y Perjuicios Compraventa Inmobiliaria Incumplimiento Contractual Obligaciones Expresadas En Dolares Cumplimiento En La Moneda Pactada

JURISPRUDENCIA

Daños y perjuicios. Compraventa inmobiliaria. Incumplimiento

contractual. Obligaciones expresadas en dólares. Cumplimiento en la moneda pactada Se modifica parcialmente la sentencia recurrida en lo que hace a la moneda de pago, disponiendo que los demandados respondan en la moneda pactada en el boleto de compraventa oportunamente suscripto y cuyas obligaciones no cumplieron. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 23 días del mes de mayo de dos mil dieciséis, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?B?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: ?Torres J. A. C/ Kohen L. P. y ot. S/ Daños y perjuicios? respecto de la sentencia a fs. 589/591 (y su aclaratoria de f. 592), el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - MAURICIO LUIS MIZRAHI - ROBERTO PARRILLI -. A la cuestión planteada, el Dr. Ramos Feijóo dijo: El Dr. Ramos Feijóo, dijo: I.- La sentencia obrante a fs. 589/591 (y su aclaratoria de f. 592) resolvieron hacer lugar a la demanda entablada por J. A. Torres y, en consecuencia, condenó a L. P. Kohen y Carlos Alberto Graschinsky a abonarle una suma de dinero (en concepto de daños y perjuicios derivados de la imposibilidad de escriturar), con más los intereses y las costas. II.- Contra el mentado pronunciamiento alzaron sus quejas la totalidad de las partes. La expresión de agravios de los demandados luce a fs. 642/649, pieza que mereció la réplica de fs. 661/666; lo propio hizo el accionante a fs. 651/655, cuyo traslado fue respondido a fs. 668/669. Los encartados (vendedores del inmueble) sostienen que en ningún momento obraron de mala fe en la operación de compraventa; aducen que la magistrada no advirtió la circunstancia de que éstos habrían actuado ?bajo engaño? (f. 642 vta., últ. pfo.), sin detenerse a constatar -y/o ignorar- el comportamiento del accionante. Seguidamente señalan determinadas circunstancias de hecho que echarían luz sobre la verdadera intención del Sr. Torres, proceder que volvería a los vendedores ?víctimas de una operación en connivencia entre el demandante y su escribano interviniente? (f. 644, tercer pfo.). Más adelante concentran sus críticas en la actuación del notario Pomerantz (fs. 645, 647 vta./648); mas finalmente consideraron eludible la propia torpeza, toda vez en la especie se trataría de un ?error excusable? (f. 645 vta., segundo pfo.). Subsidiariamente solicitan se modifique la imposición de las costas; alegan que ?indudablemente pudieron creerse con derecho a actuar primero, y luego a peticionar del modo realizado?, solicitando su distribución en el orden causado. Por otro lado, el pretensor objetó la decisión de pesificar las sumas de condena, habida cuenta la moneda pactada en el boleto de compraventa respectivo; basándose en lo dispuesto en el Código Civil (art. 1198) y el nuevo Código Civil y Comercial (arts. 765, 958, 960, 965 y 2651). Cita jurisprudencia. III.- Pasaré a examinar las quejas, en la inteligencia que en su estudio y análisis corresponde seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. De modo previo al tratamiento de los agravios, ante la inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T° I, pág. 825; Fenocchietto Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado, T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611). Efectuada esta advertencia preliminar, me abocaré primeramente evaluar la responsabilidad atribuible a los demandados. IV.- La demanda entablada, obrante a fs. 20/31, tuvo por finalidad obtener de los encartados una compensación económica (US\$ 72.000 - comprensivo la suma abonada a cuenta de precio con otra igual en carácter de indemnización; más sus intereses a computar desde el 3/4/07 y hasta el efectivo pago) por la frustración de la compraventa del bien inmueble ubicado en la Av. Santa Fe ... -UF ... del Piso ...-, de esta Ciudad. El actor afirmó que el día 9/2/07 suscribió con los demandados un boleto de compraventa (v. fs. 16/17); el precio total de la operación se pactó en ciento veinte mil dólares estadounidenses (US\$ 120.000); a la firma del boleto se integraron treinta y seis mil (US\$ 36.000) (a cuenta de precio y principio de ejecución), quedando pendiente el remanente de US\$ 84.000 que se abonaría dentro de los treinta días de la presente y en simultáneo con el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión del bien. Seguidamente señaló que pese a lo convenido en el boleto (venta hecha en base a títulos perfectos - cláusula tercera), la escrituración no pudo llevarse a cabo por motivos ajenos a su voluntad; esto es, al no contar con la documentación necesaria que debió ser aportada por los vendedores y por ellos fuere extraviada. Consideró que el fracaso de la operación se debió a la exclusiva culpa del vendedor y pidió -como fue anticipado previamente- le sean devueltas la sumas abonadas más igual cantidad,

según lo pactado. La Jueza de grado dijo en la sentencia que, en virtud del contenido que surge de documento suscripto con fecha 29/12/06 por el vendedor Graschinsky y el escribano interviniente en la operación, dirigido al Colegio Público de Escribanos de la Capital Federal y consistente en un pedido de segunda copia de la escritura de compraventa por la cual el Banco República S. A. vendió a Carlos Alberto Graschinsky y otros la unidad de mención, cuyos demás datos identificatorios se consignan en la presente en virtud de haberse extraviado la primera copia en original? (v. f. 355 y 357), sumado a la ponderación del boleto de compraventa y la testimonial rendida, se había demostrado que la parte requerida no había obrado de buena fe?. Adelanto que, tras realizar una concienzuda lectura del material obrante en autos, estimo que las conclusiones a que arribó la magistrada no se ven conmovidas por las quejas exteriorizadas en lo que respecta a este aspecto del decisorio. En materia contractual, probado el sinalagma de referencia y aducido su incumplimiento, le incumbía al demandado demostrar que la presunción de su imputabilidad quedaba relegada por la demostración cabal de su ausencia de culpa, ya que ésta se presume por el legislador (arts. 512 y cc. del código civil; Llambías J.J. "Tratado...", to. I, pág. 207, n° 168 y nota 54; Mosset Iturraspe, "Responsabilidad por daños", to. I pág. 78, n° 32; Bustamante Alsina, "Teoría General de la Responsabilidad civil", pág. 254, n° 284; Borda, G.A., "Tratado de Derecho Civil-Obligaciones" 7a. edición, to. I, pág. 111, n°105; esta Cámara, Sala "F", en ED. To.77-551). Nada hace pensar en el supuesto engaño? a que fue llevado el codemandado Graschinsky al firmar junto con el Dr. Pommerantz la nota de solicitud que da cuenta las constancias obrantes a fs. 355/357; ello pues, el referido documento no sólo daba suficientes detalles sobre el propósito allí perseguido, nótese además que el vendedor contó en todo momento con la asistencia del notario Scarso, quien fuere ofrecido como testigo (v. declaración de f. 370) y era el escribano de confianza de aquel. En este sentido, a más de no poder ser considerado un lego (teniendo en cuenta que no era la primera vez que realizaba operaciones de compraventa de inmuebles), los Sres. Graschinsky y Kohen bien pudieron suficientemente asesorarse toda vez que tenía los medios pertinentes a su alcance. Lo anterior conlleva a descartar la ponderación respecto del intercambio epistolar que surge de las cartas documento, obrantes a fs. 6/11. Del referido material se extrae que ninguno de los partícipes del contrato se apersonó al acto de escrituración pactado con fecha 8/3/07 (por indicación del notario Pomerantz), y que -a tenor de lo reseñado en el párrafo anterior- la intención de rescindir exteriorizada por los codemandados (f. 6) era injustificada, habida cuenta la falta de documentación ya evidenciada; el incumplimiento de dicho recaudo fue el motivo de oportuna respuesta por el comprador (f. 7); apréciase que en la cláusula cuarta del referido boleto surge la declaración unilateral de voluntad del vendedor -en oportunidad de suscribir ese documento- de haber entregado al Escribano actuante la documentación necesaria y por él requerida hasta ese momento para la escrituración? (f. 16 vta.). Por otro lado, si bien la deuda impositiva (en la partida matriz, por incorporación de edificio) que surge de la cláusula sexta del boleto, no se traducía en un obstáculo para los fines escriturarios, no menos cierto es que -por una cuestión lógica- la iniciativa de realizar todos los trámites ... tendientes a subdividir la deuda mencionada en relación al porcentual de la Unidad Funcional que en este acto se enajena? (cf. cláusula precitada) correspondía al vendedor aquí demandado; mas no se desprende constancia alguna de haber iniciado oportunamente las gestiones para solucionar este aspecto del convenio. Esta circunstancia revela aún más el cuando menos sospechoso comportamiento del contratante en torno al negocio en cuestión. A continuación, pareciera que los quejosos intentan desconcertar al lector con sus engorrosas afirmaciones; es que, en cuanto a la confesional rendida por el actor, se desprende que éste no reconoció una fecha de escrituración anterior (v. posición 14°, fs. 551 y 553), y que la precitada nota al Colegio de Escribanos ingresó con una prudencial antelación, de acuerdo a lo que -normalmente- demora la respuesta de dicha entidad frente a peticiones de tal tenor. Por lo demás, intentan infructuosamente desligarse de culpabilidad acentuando sus ataques sobre las decisiones tomadas por el escribano actuante; aspecto del que no sólo no se corresponde conducta desleal del pretensor ni -mucho menos- atisbo de connivencia con éste. ¿Cómo puede entonces quedar evidenciado que es el actor susceptible de juicio de reproche?? (f. 645) Sin perjuicio de todo lo anterior, si los vendedores aquí demandados hubieren actuado diligentemente, deberían -como mínimo- haber exigido por ante el martillero Costa Núñez o posteriormente al escribano Pomerantz (al momento de la entrega de los documentos) un recibo detallado y pormenorizado; o bien, en última instancia, lo propio en el momento de su devolución. En lo tocante al resto del plexo probatorio rendido, la declaración de la testigo Colomer (escribana actuante en la operación concretada con posterioridad a la que diera motivo a esta acción - v. f. 366) nada aporta sobre la actitud de los agraviados, toda vez que no desmiente el proceder motivo de reproche por el actor (el extravío de la documentación en aquel entonces). Finalmente, la parte demandada contaba con la disponibilidad de los medios procesales a su alcance si pretendía endilgar al notario actuante la responsabilidad por el hecho que dio origen a esta acción (vgr. su citación como tercero en el proceso de marras, la acción correspondiente contra éste, etc); ejercicio que brilla por su ausencia. En definitiva, y como corolario de lo hasta aquí desarrollado, propondré al Acuerdo se rechacen los agravios opuestos por las codemandadas, confirmando el decisorio en lo que a este aspecto de la sentencia refiere. Así lo voto. V.- a) En cuanto a los agravios del accionante, liminarmente debo señalar que las estipulaciones contractuales deben ser entendidas según su significado gramatical y ordinario, lo que constituye la ?regla de oro? en

materia de interpretación de los actos jurídicos, si la claridad de una cláusula excluye toda ambigüedad ya que se halla esta materia presidida por el principio de la buena fe (art. 1198 del Código Civil). El apelante solicita que, atento que la moneda pactada en el boleto de compraventa para el cumplimiento de las obligaciones lo fue en dólares estadounidenses, es en dicha moneda que debe establecerse el monto de la condena; ello en virtud del principio de autonomía de la voluntad, toda vez que no se encuentra afectado el orden público y atento que no se ha verificado pedido alguno de la demandada sobre el particular a lo largo del trámite. En el ámbito específico de la legislación de emergencia, la Corte Suprema de Justicia sostiene que la restricción que impone el Estado al ejercicio normal de los derechos patrimoniales debe ser razonable, limitada en el tiempo, un remedio y no una mutación de la sustancia o esencia del derecho adquirido por sentencia o contrato (Fallos 243:467; 323:1566; entre muchos otros). De ahí que los mecanismos ideados para superar la emergencia están sujetos a un límite y éste es su razonabilidad, con la consiguiente imposibilidad de alterar o desvirtuar en su significación económica el derecho de los particulares (C.S.J.N. Provincia de San Luis c/ Estado Nacional, del 5/3/2003). También señaló el máximo Tribunal que ha justificado la adopción jurídica de remedios extraordinarios cuyo rasgo fundamental es la limitación temporal y razonable del ejercicio de los derechos (Fallos 172:21,238;76,243:449, 467:344 y 269:416). Y aún cuando se admitan restricciones como respuesta a la crisis que se intenta paliar, aquellas deben necesariamente reconocer el vallado de la justicia y la equidad por lo que los medios elegidos no pueden desvirtuar la esencia de las relaciones jurídicas establecidas bajo un régimen anterior. Cabe merituar en el caso traído a consideración que las sumas del precio que fueron pactadas en dólares estadounidenses benefician a ambos contratantes en tanto la utilización de una moneda fuerte en las estipulaciones permite mantener intangible a través del tiempo y sin distorsiones tanto el monto total de cobertura como también la de la franquicia. A mayor abundamiento, el art. 218 del Código de Comercio dice: "Siendo necesario interpretar la cláusula de un contrato, servirán para la interpretación las bases siguientes: [...] 4° Los hechos de los contrayentes, subsiguientes al contrato, que tengan relación con lo que se discute, serán la mejor explicación de la intención de las partes al tiempo de celebrar el contrato?". En igual sentido el art. 1065 del Código Civil y Comercial lee: "Fuentes de interpretación. Cuando el significado de las palabras interpretado contextualmente no es suficiente, se deben tomar en consideración: [...]b) la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración?". Dichos articulados toman relevancia toda vez que el pretensor abonó -a la fecha de firma del boleto- la suma del US\$36.000 "a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato" (cláusula segunda). Asimismo, asiste razón al quejoso en cuanto a que las encartadas en ningún momento requirieron -siquiera eventual y subsidiariamente- el cumplimiento por otros medios sino recién al contestar los agravios. A su vez, comparto y adhiero a la postura jurisprudencial que sostiene que "El art. 765 del Cód. Civil y Comercial no resulta ser de orden público, y por no resultar una norma imperativa no habría inconvenientes en que las partes en uso de la autonomía de la voluntad (arts. 958 y 962 del código citado) pacten -como dice el art. 766 del mismo ordenamiento-, que el deudor debe entregar la cantidad correspondiente en la especie designada (Ossola, Federico Alejandro en Lorenzetti, Ricardo Luis, "Cód. Civil y Comercial de la Nación Comentado", T. V, p. 126, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2015). Consecuentemente, por tratarse de normativa supletoria, corresponde aplicar las previsiones contempladas en los artículos 617 y 619 del Cód. Civil (texto s/ ley 23.928) (cf. CNCiv Sala F, "F., M. R. c. A., C. A. y otros s/ consignación", del 25/08/2015; Publicado en diario La Ley del 14/09/2015, LLOnline cita online AR/JUR/28259/2015). En función de ello, y por aplicación del principio "pacta sunt servanda" que confiere a lo pactado el rango de la propia ley -arts. 1197 y 1198 del Código Civil-, considero que debe revocarse el decisorio en crisis sobre el punto, por cuanto los encartados deberán responder en dólares. b) Ahora bien, el criterio hasta aquí propiciado conlleva a revisar los accesorios, esto es, la tasa de interés fijada por la Juez de grado. En concreto, de aplicarse lisa y llanamente la tasa activa, se estaría incurriendo en la configuración de un "enriquecimiento indebido" en cabeza del actor. Asimismo, es sabido que la determinación de soluciones para la fijación de los intereses es esencialmente provisional, ya que responde a las fluctuantes condiciones de la economía de un país, en donde las mismas no permanecen estáticas, sino que con el transcurso del tiempo, por el influjo de distintos factores, varían considerablemente lo que puede -en cualquier momento- obligar a revisar los criterios establecidos, para adaptarlos a nuevas realidades económicas (conf. R. 164.463 del 23.03.95; R. 178.819 del 13.10.95; R. 210.815 del 12.12.96; R. 257.539 del 03.11.98; R. 308.728 del 20.10.2000), por ello no se enerva la posibilidad del tribunal de proceder a su eventual reducción desde la función morigeratoria que autorizan los arts. 21, 953, 1071, 1198 y ccdtes. del Código Civil (arts. 10, 12, 279, 958, 961 y 1004 del Código Civil y Comercial). Hechas estas precisiones se considera que la resolución de esta delicada cuestión reclama una especial atención a las circunstancias particulares de cada caso, de modo que el elenco de principios involucrados en la materia sea prudentemente adecuado a las singularidades de cada situación a fin de que la sujeción a un criterio apriorístico no prescinda de la justicia del caso concreto. Ahora bien, corresponde recordar que en supuestos que guardan cierta analogía con el caso de autos (conf. R. 514.380, Dekinder SA c/ Albornoz Andrea Fabiana s/ ejecución hipotecaria", del 9/9/08, entre otros), como principio, la Sala ha sostenido que resulta razonable en caso de deudas contraídas en dólares la aplicación de una tasa que por todo concepto no supere el 4 % anual. Y en otros

supuestos, se ha confirmado la liquidación de intereses al 8% anual para deudas en dólares valorando los términos del mutuo, las condiciones de la economía y el comportamiento de la divisa norteamericana en el mercado libre de cambios (conf. R. 569.845, del 17 de diciembre de 2010), o bien cuando el ejecutado no objetó lo decidido por el a quo (conf. R 571.102, del 9/2/2011), porcentaje que, además, coincide con el criterio asumido por la Sala "C" de esta Cámara en casos de similar tenor (conf. R. 492.168, del 25/10/2007; íd. R 565.651, del 16/11/2010, entre otros). Teniendo en cuenta todo lo anterior, valorando el conjunto de circunstancias expuestas y especialmente las actuales condiciones de la economía, estimo acertado adecuar los intereses a la tasa pura del 8% anual, computable desde la mora y hasta el efectivo pago (arts. 163 inc. 6, 164, 271, 272, 277 y ccdds. del CPCCN).

VI.- En lo referente a los gastos causídicos, el art. 68 del Código Procesal consagra el criterio objetivo de la derrota como fundamento de la imposición de las costas. Las mismas son un corolario del vencimiento y tienden a resarcir al vencedor de los gastos de justicia en que debió incurrir para obtener ante el órgano jurisdiccional, la satisfacción de su derecho. Estas deben ser reembolsadas por el vencido con prescindencia de la buena fe, de su mayor o menor razón para litigar y de todo concepto de culpa, negligencia, imprudencia o riesgo y de la malicia o temeridad de su contrario (conf., CNCiv., Sala A, E. D., 90-504; íd., Sala D, LL., 1977-A-433; íd., Sala F, J. A., 1982-I-173; íd. Sala H, "Arena, María c/Empresa Línea 47 S. A. s/Daños y perjuicios", del 14/06/94).

En este sentido se ha resuelto que ellas deben ser soportadas íntegramente por la parte que dio origen al reclamo e hizo necesario acudir a la vía judicial para el reconocimiento del derecho invocado. Por lo tanto, si la demandada resultó vencida toda vez que se hizo lugar a la demanda, las costas deberán ser soportadas por la perdedora. Y si bien no puede soslayarse que la eximición que autoriza dicha norma procede, en general, cuando media "razón fundada para litigar", cierto es que no se trata de la mera creencia subjetiva en orden a la razonabilidad de su pretensión, sino de la existencia de circunstancias objetivas que demuestren la concurrencia de un justificativo para eximirlo de las costas y sólo ha de disponérsela cuando existan motivos muy fundados, por la preponderancia del criterio objetivo de la derrota (conf. CNCiv., Sala E, "Becerra de Delgado c/ Delgado s/medidas precautorias", del 26/12/97). Por ello, y en atención a lo desarrollado a lo largo de la presente la imposición de las costas decidida en la sentencia habrá de ser confirmada; lo anterior sin perjuicio de establecer que los argumentos esgrimidos sobre el punto resultan insuficientes a los fines de la eximición parcial pretendida.

VII.- Por todo lo hasta aquí expuesto, propongo al Acuerdo se confirme la sentencia atacada en cuanto fuera materia de agravio, revocándosela parcialmente en lo que hace a la moneda de pago y la fijación de la tasa de interés, de conformidad con lo explicitado en el acápite V de la presente (arts. 386, 34 inc. 4, 163 inc. 5, 6 y 8, 277 y 377 del CPCCN); con costas en ambas instancias a la demandada vencida (art. 68 CPCCN). Así lo voto.- Los Dres. Mizrahi y Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - MAURICIO LUIS MIZRAHI - ROBERTO PARRILLI -. Buenos Aires, 23 de mayo de 2016.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: modificar parcialmente la sentencia recurrida en lo que hace a la moneda de pago y la tasa de interés aplicable, de conformidad con lo explicitado en el acápite V de la presente; y confirmarla en todo lo demás que fuera materia de agravio. Con costas a la vencida. Regístrese, notifíquese y, oportunamente, publíquese. Fecho, devuélvase.-

009973E