

Demanda De Consignacion Boleto De Compraventa De Inmueble Compra De Dolares

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Demanda de consignación. Boleto de compraventa de inmueble. Compra de dólares En el marco de un juicio por consignación, se confirma la sentencia que rechazó la demanda pues pese a las restricciones cambiarias existían mecanismos alternativos para que el actor adquiriera los montos adeudados en esa moneda y cumplir de buena fe el compromiso contraído.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 23 días del mes de Febrero de 2017, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala I de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. LAURA INES ORLANDO Y EMILIO ARMANDO IBARLUCIA, con la presencia de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SI-115669 , en los autos: ?BONANNO ALBERTO ENRIQUE C/ MASSARO GABRIEL JULIO Y OTROS S/ CONSIGNACION DE SUMAS DINERO, ALQ., ARRENDAM.?-

La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.- 1ª.) ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª.) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Emilio A. Ibarlucía y Laura I. Orlando.- VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: I.- La sentencia de fs. 327/31 es apelada por el actor, quien expresa agravios a fs. 377/84, los que son contestados a fs. 386/89. II.- 1.- El sr. Alberto Enrique Santana promovió demanda de consignación de la suma de \$ 136.978,01 contra los sres. Gabriel Julio Massaro y Juan José Massaro y la sra. Miriam Silvia Massaro, alegando que no habían querido recibir el pago de las cuotas 19 y 20 con sus intereses correspondientes al boleto de compraventa de un inmueble de fecha 27/05/10. Dijo que el precio de venta había sido de u\$s 600.000, de los cuales u\$s 35.000 se abonaron a la firma de boleto, y el resto debían pagarse en 37 cuotas iguales y consecutivas de u\$s 15.000 cada una, y la última de u\$s 10.000. Expresó que desde un principio se pagó normalmente, haciéndose a veces en pesos según la cotización de la divisa en el momento del pago, hasta que, al intentar abonar las cuotas 19 y 20 (que habían vencido el 30/04 y el 30/05/ de 2012), convertidas según la cotización oficial, la negativa de los acreedores a recibir el pago fue sistemática. Ante ello - continuó -, intentó comprar dólares pero no fue posible, dado que la AFIP denegó el pedido (conforme constancias acompañadas), alegando: ?la evaluación sistémica efectuada por su condición fiscal no lo habilita a adquirir moneda extranjera?. Le envió, entonces, a los accionados cartas documentos el 23/06/12, haciéndole saber que se constituiría el 26/06/12 para abonar las cuotas 19 y 20, por \$ 135.000 más \$ 1.269,75 de intereses, montos ?suficientes para adquirir la moneda pactada a la cotización promedio informada por el Banco de la Nación Argentina...? Luego de ello se presentó en el domicilio indicado y dejó constancia mediante acta notarial de la negativa a recibir el pago. Dijo que la intención era evitar la situación de mora que se produciría si dejaban de pagarse tres cuotas, de acuerdo al contrato. 2.- Con posterioridad, la actora depositó periódicamente, con el mismo método de cálculo, el equivalente en pesos de las cuotas siguientes. 3.- Los demandados contestaron la acción, pidiendo su rechazo con costas. Luego de la negativa de los hechos expuestos en la misma, reconocieron el boleto de compraventa. Dijeron que el actor había incurrido en mora en el pago de la cuotas vencidas el 30/04 y el 30/05 de 2012, y que el 26/06 quiso abonarlas en una moneda no convenida al precio promedio entre comprador y vendedor según cotización del dólar oficial, muy inferior al precio real, por lo cual no cumplía las exigencias del art. 758 del C. Civil. No obstante - continuaron - a través de una carta-documento del 29/06/12 le hicieron saber al actor que recibiría el pago, reservándose el derecho a reclamar las diferencias que correspondieran. Dijeron que era obvio que el propio actor, a través de las constancias acompañadas, reconocía que era su situación fiscal la que le impedía comprar dólares, lo que no podía ser asumido por ellos. 4.- Producida la prueba, el juez dictó sentencia rechazando la demanda. Dijo en primer lugar que los demandados no se habían negado a recibir el pago, sino que, mediante carta-documento, dejó aclarado que emitiría recibo haciendo reserva de reclamar la diferencia, por lo que no hacía falta consignar. En ese caso, la acción hubiera quedado a manos de los demandados, lo cual era suficiente para desestimar la acción. Pese a tal afirmación, sostuvo que quedaba por dirimir la diferencia entre lo que la accionante consideraba pago íntegro y lo entendido por ese concepto por la demandada. Al respecto, dijo que el actor debía pagar en pesos lo suficiente como para que los accionados compraron los dólares correspondientes a cada cuota, y en tal sentido debió intentar pagar conforme a la cotización ?precio vendedor? y no de acuerdo al promedio entre esta y la de ?precio comprador?. Por tal razón, siendo insuficiente lo consignado, rechazó la demanda, con costas. III.- 1.- En sus agravios, el actor dice que se vio obligado a iniciar la acción ante la negativa de los demandados a recibir el pago y para evitar incurrir en mora contractual. Expresa que, de acuerdo a los pagos que se fueron haciendo, estaba admitido pagar las cuotas en pesos según la

cotización del día del pago. Con respecto a la integridad del pago, sostuvo que legalmente existía un mercado único de cambios establecido por el decr. 260/02 de rango legal y que el BCRA emitió comunicaciones regulando su funcionamiento. En uso de esas facultades, el BCRA dictó las comunicaciones ?A? 5318 y ?A? 5330. La primera, con vigencia desde el 6/07/12, suspendió la compra de divisas sin aplicación a un destino específico y previó los casos puntuales que habilitaban a acceder a ese mercado, luego modificada por la Com. ?A? 5330. Alega arbitrariedad en la apreciación de la prueba, en especial por no tener en cuenta que de la pericial contable de autos se desprende que la liquidación practicada por el actor está bien hecha de acuerdo al tipo de cambio oficial. 2.- En la contestación del traslado, la parte demandada defiende el fallo dictado, y expresa que nada dice el apelante en cuanto a lo expresado en el mismo respecto de que el actor pretendió pagar conforme al promedio entre las cotizaciones ?vendedor? y ?comprador?, cosa no prevista en el contrato. Sin perjuicio de ello, insiste en que era la situación fiscal la que no permitía al actor comprar divisas, y cita jurisprudencia en el sentido de que el deudor de moneda extranjera podía recurrir a la compra de títulos de la deuda pública en los mercados de Nueva York y Montevideo y liquidarlos conforme a la normativa vigente y de esa manera cumplir su obligación en la moneda pactada. Expresa que la normativa citada por el apelante nada cambia dado que no se puso a consideración del juez de grado. IV.- Ante todo, es menester dejar establecido que la cuestión litigiosa debe resolverse de acuerdo a las normas vigentes en el momento en que se produjo la negativa de la parte demandada de dar carta de pago a las cuotas del boleto de compraventa en los términos cancelatorios pretendidos por el actor (art. 7 C.C.C.). Es decir, rige el caso el Código Civil (ley 340 y modificatorias), confrontadas con las normas reguladoras del mercado de cambios, que a continuación se analizarán. De acuerdo a ello, al momento de celebrarse el contrato (27/05/2011, conf. fs. 12/15) y durante el curso de su ejecución, estaba vigente el art. 617 del Código Civil, que establecía: ?Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se hubiere estipulado dar moneda de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar sumas de dinero?. Como es bien sabido, dicho texto - introducido por la ley 23.928 -, convirtió a las obligaciones de dar moneda extranjera en obligaciones dinerarias, dejando atrás el criterio del código de Vélez de que eran obligaciones de dar cantidades de cosas. Concordantemente, la misma ley modificó el art. 619, dejando establecido que si la obligación fuese de entregar una suma de dinero de determinada especie o calidad de moneda, el deudor cumplía la obligación dando la especie designada el día de su vencimiento (suprimió la alternativa de pagar en moneda nacional al cambio del momento del vencimiento de la obligación) Las modificaciones introducidas por la ley 23.928 fueron mantenidas por la ley 25.561, que la reformó parcialmente. Los artículos 617 y 619. a su vez, se compadecían con los arts. 740 (principio de identidad del pago) y 742 (principio de integridad del pago) Surge claro del contrato que motiva estas actuaciones que el comprador - en un todo de acuerdo con las normas citadas -, se comprometió a pagar las cuotas del saldo de precio de la compraventa en dólares estadounidenses. La circunstancia de que algunas cuotas - antes del conflicto - se hubieran pagado por su equivalente en pesos no cambia las cosas, ya que la conformidad a recibir esos pagos por parte de los acreedores de ninguna manera puede interpretarse como modificación bilateral del contrato en cuanto a la moneda pactada. En todo caso, es obvio que si los acreedores aceptaron recibir el pago de esas cuotas en la moneda nacional fue porque fueron abonadas según la cotización de los respectivos momentos que les permitía adquirir los dólares estadounidenses en el mercado libre de cambios. Tampoco tiene incidencia en el tema que nos ocupa - como pretende el actor - que la cláusula novena del contrato haya previsto que si la cotización de la moneda estadounidense incrementaba su valor en relación al peso en más de un 25 por ciento anual (tomando como fecha de inicio el 10/05/10), el incremento por encima de ese porcentaje debía ser soportado por las partes en proporciones iguales, de acuerdo a la teoría del esfuerzo compartido. Es que en ningún momento del nacimiento del conflicto (intento de pago e intercambio de cartas documentos) alegó el actor que se hubiera producido esa situación. Por el contrario, su posición fue - y sigue siendo - que debía pagar a la cotización oficial de la moneda estadounidense, que lejos estaba de ese incremento porcentual en relación a la cotización del momento de celebración del contrato. Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosíblemente las partes entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión (art. 1198 C.C.), y es evidente que las partes hicieron una operación inmobiliaria en dólares estadounidenses y tuvieron la previsión de pactar que todas las cuotas (38) debían pagarse en esa moneda para mantener la equivalencia de las prestaciones. La previsión de la cláusula novena lejos de llevar a una interpretación distinta, la ratifica. Fue sólo una forma de anticipar contractualmente cómo debía resolverse el conflicto que pudiera generarse si - como ocurriera en otras épocas en nuestro país -, la cotización de la moneda estadounidense se incrementara excesivamente. Si bien, como dice el juez, el actor pudo aceptar el ofrecimiento de la parte acreedora de dar recibo por lo pagado haciendo reserva de reclamar la diferencia, ello no es de ninguna manera dirimente del litigio planteado. Es que precisamente la acción de consignación se plantea cuando el deudor ha pretendido darle efectos cancelatorios al pago, y el acreedor se niega a otorgar recibo en esos términos Al respecto dice el maestro Llambías, hablando de la consignación: ?Se asimila al rechazo un injustificado silencio del acreedor o cualquier actitud de éste que implique condicionar la recepción del pago al cumplimiento de exigencias al margen del objeto debido y gravosas para el deudor, tales como pretender otorgar recibo con

salvedades improcedentes que limiten el carácter cancelatorio del pago? (Tratado, Obligaciones, T. II, Ed. Perrot, Bs. As., 1970, p. 877) O sea, el deudor no está obligado a aceptar recibos de pago ?con salvedades? y a arriesgarse a juicios futuros deducidos por el acreedor alegando que los pagos fueron insuficientes. Puede legítimamente promover un juicio de consignación para dar efectos cancelatorios a su forma de cálculo de la deuda, y, en todo caso, será la Justicia la que determine si el acreedor debió recibir el pago de esa manera o no. Pero, como se anticipó al referenciar los antecedentes de autos, no fue esa la razón por la cual el juez rechazó la demanda, sino que, a su entender, el actor pretendió pagar de acuerdo al promedio de las cotizaciones ?precio vendedor? y ?precio comprador? de la moneda estadounidense, lo que no era procedente dado que sólo mediante la primera el acreedor podía comprar las divisas pactadas para hacer frente a las cuotas. No surge con claridad que esa haya sido la intención del deudor de la lectura de las cartas-documentos que obran a fs. 289/91. El ?promedio? al que aluden bien pudo referirse al promedio de la cotización oficial de esos días. Es obvio - y surge de los términos de la litis - que lo que originó el conflicto fueron las restricciones para la compra de moneda extranjera, que, mediante Comunicaciones del B.C.R.A., comenzaron a fines de 2011 (Com. A 5329 y Res. Gral. 3210/2011 de la AFIP) y se cristalizaron el 31/07/12 con la Com. A 5318. Esta última resolución es posterior a la generación del conflicto. En efecto, las cuotas 18 y 19 tenían vencimiento el 30 de abril y el 30 de mayo de 2012, y el intento de pago fue a fines de junio de ese año. No obstante, ya en esas fechas existía la compra de divisas estaba supeditada a la autorización de la AFIP. Surge de las constancias acompañadas por la actora que esta entidad oficial denegó la compra por dos motivos: por ?falta de presentación de DDJJ Impositivas y/o SUSS? (fs. 36, o por la ?evaluación sistémica efectuada sobre su condición fiscal no lo habilita a adquirir moneda extranjera, conf. fs. 37), y por superar la operación el monto autorizado en pesos (fs. 36). Como dice la demandada lo primero no podría nunca ser tenido en cuenta para excusar el pago en la moneda pactada. Es decir, el incumplimiento del deudor de sus obligaciones tributarias no puede ser ?cargado? al acreedor. Lo segundo, en cambio, sí debe ser considerado, y tengo en cuenta que, aún cuando el actor hubiera comprado mes a mes el monto permitido por la AFIP no hubiera alcanzado para pagar cuotas mensuales de u\$s 15.000. El actor aduce, para justificar su demanda de consignación, su imposibilidad - con motivo de las resoluciones de la AFIP y del BCRA - de comprar los dólares necesarios para el pago de las cuotas pactadas, pero es de advertir que si para él era imposible también lo era para el acreedor hacerlo con las sumas que pretendió entregarle. Demás está decir que este sólo estaba obligado a recibir sumas de dinero que le permitieran adquirir los montos en dólares pactadas. La situación generada por las normas oficiales obligaba, entonces, al deudor a buscar formas alternativas de obtener el dinero en la moneda pactada para no defraudar el compromiso contractual (arts. 1197 y 1198 C.C.). Y en este sentido, es de señalar - como ya ha sostenido la jurisprudencia -, que no necesariamente le quedaba al actor la única opción de recurrir al mercado ?paralelo? de cambios, por cierto ilegal (ley de régimen penal cambiario 19.359, art. 1). En efecto, podía válidamente el actor adquirir títulos de la deuda pública nominados en dólares que cotizaran en los mercados de Nueva York o Montevideo y liquidarlos en el mercado de valores conforme a la normativa vigente para obtener los billetes y saldar la deuda (C.N.Civ., Sala J, expte 112.176/08, ?Same Way S.A. c. Fusca, Ana María s. Ejec. Hipotecaria?, 15/08/13; ídem Sala J, ?Botte, Luciana Carolina c. González, >Jorge s. Ejec. de convenio?, 16/08/13; ídem Sala F, expte. 99.228/13, ?B. S., S. y ot. c. L., R.D. s. Ejec. hipotecaria?, 11/03/15; C.C.y C. de San Isidro, Sala 3, ?Coop.de Vivienda Crédito y Consumo Finanzas e Invers. Ltda. c. Michelich Renzo s. Ejecutivo?, 27/03/14). A tal tipo de operación se la ha llamado ?contado con liquidación? (reitero: totalmente válida). También, si los tiempos daban margen, podía el deudor comprar títulos públicos en dólares estadounidenses próximos a vencer y cobrar la amortización con sus intereses en billetes de esa moneda (ver: Favier Dubois, Eduardo (h), ?Obligaciones en moneda extranjera y cepo cambiario. ¿Quién se debe hacer cargo de la diferencia??. La Ley, 2014-C, 471, comentario al fallo citado de la C.C.yC. de San Isidro) En conclusión, la obligación estaba pactada en dólares estadounidenses, conforme al régimen legal vigente debía pagarse en esa moneda (arts. 617, 619, 740, 742 y cctes. C.C.), y pese a las restricciones cambiarias existían mecanismos alternativos para que el actor adquiriera los montos adeudados en esa moneda y cumplir de buena fe el compromiso contraído (arts. 1197 y 1198 C.C.). Por consiguiente, debe confirmarse el rechazo de la demanda de consignación por no darse los requisitos exigidos por el art. 758 del C.C.. V.- Las costas de segunda instancia deben ser a cargo del apelante vencido (art. 68 C.P.C., y art. 76° ?in fine? C.C.) **VOTO POR LA AFIRMATIVA.** La señora jueza Dra. Laura I. Orlando, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. **A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA,** el señor juez Dr. Emilio A. Ibarlucía dijo: De acuerdo a la forma en que ha quedado votada la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es confirmatorio de la sentencia apelada, con costas de segunda instancia a la parte actora. **ASI LO VOTO.-** La señora jueza Dra. Laura I. Orlando, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: **SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO:** Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser confirmada.- **POR ELLO** y demás fundamentos consignados en el acuerdo que

precede, SE RESUELVE: CONFIRMAR la sentencia apelada, con costas de segunda instancia a la parte actora. NOT. Y DEV.
016560E