

## Boleto De Compraventa Adquisicion De Unidades A Construir Tasa De Interes Art 953 Del Código Civil

### JURISPRUDENCIA

Boleto de compraventa. Adquisición de unidades a construir. Tasa de

interés. Art. 953 del Código Civil En el marco de un juicio por cobro de sumas de dinero, se modifica parcialmente la sentencia apelada, en lo que respecta a la tasa de interés, la que se fija en el 12% anual por tratarse de una obligación extranjera.

En Buenos Aires, a 17 días del mes de noviembre del año 2017, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?Benzadon, Andrea y otros c/ Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Kart s/ Cobro de Sumas de Dinero? y habiendo acordado seguir en la deliberación y votado el orden de sorteo de estudio, el Dr. Fajre dijo: I.- La sentencia dictada a fs. 388/398, y su aclaratoria de fs. 402, admitió la demanda promovida por Andrea Benzaon, Cintia Victoria Agras, Mariana Gladys Romero de Schank, Diego Enrique Sicardi, Martín Hernández y Agustín Nolte contra Fiduciario del Fideicomiso Inmobiliario Kart: actualmente Carlos Alberto Bavio, y condenó a este último a pagar a los primeros la suma de dólares estadounidenses cuatrocientos ocho mil cuatrocientos ochenta y siete con veinte centavos (U\$S 408.487,20.-), en las proporciones indicadas en la sentencia, con más los intereses que se fijaron a la tasa del 4% anual por todo concepto. Contra esta decisión apelaron los demandantes, quienes expresaron agravios a fs. 413/416, los que fueron contestados a fs.419/420. Los actores se agravan por cuanto la Sra. Jueza de grado fijó una tasa de interés del 4% anual por todo concepto, apartándose de la expresa voluntad de las partes. De las constancias obrantes en autos surge que las partes se vincularon contractualmente a través de los boletos de compraventa, por los que adquirieron las unidades a construir como parte del proyecto inmobiliario ?Palm Boulevard?, a edificarse en el Km 6,500 e la Ruta Provincial 27, Ciudad y Partido de Tigre, Provincia de Buenos Aires. Allí se estableció que el vendedor se obligaba a desarrollar y construir el proyecto inmobiliario y a entregar las unidades terminadas. Se encuentra probado, y no ha sido controvertido en esta instancia, que los actores realizaron los pagos por las unidades adquiridas, tal como surge de las constancias agregadas y, además, el incumplimiento por parte del demandado en entregar la posesión dentro del plazo estipulado. Ahora bien, la Sra. Juez de grado, sostuvo que, acceder a los intereses pactados por las partes -3% mensual, capitalizables mensualmente- ?importaría violentar la norma contenida en el art. 953 del Código Civil, pues devendría en un enriquecimiento indebido del acreedor?. Por ello, consideró prudente morigerar la tasa pactada estableciéndola en un 4% anual por todo concepto. Los actores critican que se haya fijado una tasa de interés distinta a la estipulada por las partes. Afirman que la actividad de los jueces es supletoria de la voluntad de las partes, de modo que solo cabe a aquellos fijarla cuando no hubiere un interés pactado o no estuviese determinada. Sostienen que fue la propia demandada la que redactó el boleto de compraventa, contrato prácticamente ?de adhesión? donde, según ellos, los compradores solo tenían la opción de firmar o no. Debido a lo expuesto, solicitan que se revoque la sentencia apelada y se establezca la tasa que estipulan los boletos de compraventa o bien se fije un tope más cercano al establecido en dichos instrumentos de conformidad con lo resuelto por la jurisprudencia citada. Es de destacar que la tasa de interés debe establecerse en un porcentaje acorde con las circunstancias actuales del mercado financiero, pero sin olvidar los principios rectores contenidos en el art. 953 del Código Civil y actual arts. 958 y 1004 del Código Civil y Comercial de la Nación.- Desde esa perspectiva, esta Sala viene sosteniendo que la tasa del doce por ciento (12%) anual por todo concepto -es decir, comprensiva de compensatorios y punitivos-, satisface adecuadamente las aspiraciones del acreedor por la privación del uso del capital y aparece como justa retribución ante la mora del deudor (Esta Sala ?Vellegal c/ Salomón? Expte. Nro. 43074/2015, 11/08/2016, ?Campomar c/ Tedesco?, Expte. Nro. 2801/13 06/07/2015, ?Oporto c/ Herederos de Berchmann? Expte. nro. 36.433/08 14/08/2013 y también ?Silvestre Lidia Delia y ot. c/ Argüello Juan M. s/ ejecución hipotecaria?, R. 534.091; CNCiv. Sala H, 1/12/2009, ?Pugnali Fernando Victor c/ Menga Alberto Héctor s/ Ejecución Hipotecaria?, R. 543.951). Por ende, voto para que se modifique parcialmente la sentencia apelada, en lo que respecta a la fijación de la tasa de interés, disponiendo que corresponde la aplicación de la tasa del 12% anual por tratarse de una obligación en moneda extranjera. Las costas de la alzada se impondrán a la vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal). El Dr. Kiper y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Fajre, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 17 de noviembre de 2017. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide modificar sentencia apelada, en lo que respecta a la fijación de la tasa de interés, disponiendo que corresponde la aplicación de la tasa del 12% anual por tratarse de una obligación en moneda extranjera. Las costas de la alzada se impondrán a la vencida (arts. 68 y 69 del

Código Procesal). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, devuélvase. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

024594E