

## Boleto De Compraventa De Inmueble Terreno Pago En Dolares Saldo Del Precio

### JURISPRUDENCIA

Boleto de compraventa de inmueble. Terreno. Pago en dólares. Saldo

del precio Se modifica parcialmente la sentencia apelada disminuyendo la cláusula penal, y se la confirma en cuanto admitió la demanda entablada por el vendedor por boleto de una fracción de terreno, condenando al accionado a pagar el saldo del precio adeudado.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los siete días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la sala "G" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en los recursos de apelación interpuestos en los autos caratulados: "B. C. E C/ F. M. L. Y OTRO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO", respecto de la sentencia de fs. 283/90 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? Practicado oportunamente el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores: CARLOS ALFREDO BELLUCCI- CARLOS A. CARRANZA CASARES-MARÍA ISABEL BENAVENTE.- A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara Doctor Bellucci dijo: I.- La sentencia de fs. 283/90 admitió parcialmente la demanda entablada por el vendedor por boleto del 23 de enero de 2012 contra las demandadas por una fracción de terreno ubicada en el conjunto denominado "A. G.C. C." por la suma de U\$S 380.000 a pagar en 30 cuotas, de las cuales las compradoras abonaron las primeras cinco, y a partir de la sexta dejaron de hacerlo, por lo que las condenó a pagar el saldo del precio adeudado, fijó una cláusula penal de U\$S 100 por cada día de retardo y una tasa de interés del 6% anual estableciendo que éstas corran desde la fecha de intimación hasta su efectivo pago con las costas que allí dispuso e impuso.- Reguló honorarios a los sres profesionales que intervinieron en la lid y fijó en diez días el plazo para su pago.- II.- A ninguna de las partes satisfizo el "dictum".- La parte actora, a fs. 458/62 contestados a fs. 472/74vta., únicamente se queja en cuanto a que el "a-quo" dispuso reducir en un cincuenta por ciento la cláusula penal que las partes establecieron libremente en el contrato y que por el principio de inmutabilidad que la caracteriza sólo puede ser dejado de lado en casos muy excepcionales.- Por el contrario, las co-condenadas, a fs. 464/74 con repulsa a fs. 476/80vta., se agravian porque sostienen que constantemente mostraron su voluntad de cumplir con el contrato, formulando propuestas concretas al pago y poniendo a disposición el equivalente en dinero moneda nacional (pesos) al valor dólar tipo oficial para cancelar los importes adeudados.- Asimismo critican al fallo porque ofrecieron aplicar el pacto comisorio y que el actor retuviera la suma otorgada; porque se efectuó una errónea y subjetiva valoración de la prueba estableciendo una cláusula penal desproporcional, para finalizar sus reproches enlastiándose acerca de lo que consideran una inadecuada consideración del contexto fáctico y normativo en la cual mediante la comunicación "A" 5318 quedó suspendida toda posibilidad de adquirir moneda extranjera.- III.- A fin de delimitar el marco legal que la cuestión en debate requiere, considero que importa poner de relieve que las partes se encuentran vinculadas por un contrato de compraventa de una fracción de terreno ubicada en la ciudad de San Carlos de Bariloche, por la suma de U\$S 380.000, por boleto de compraventa mediante, a pagar en 30 cuotas iguales y consecutivas, en el que estipularon que el mero vencimiento de dos de ellas produciría la caducidad de todos los plazos y tornaría exigible el total de lo adeudado.- Y dado que se llegó a pagar hasta la quinta cuota completa, en tanto la sexta sólo se hizo de manera parcial (lo que suma U\$S 75.335), es que el acreedor pretende el saldo del precio adeudado más la cláusula penal establecida en el boleto suscripto por ambas.- Descriptos así los hechos antecedentes del conflicto, paréceme oportuno subrayar que, si tal como aparenta desprenderse de la contestación al escrito inaugural, la intención de las demandadas era la de depositar el equivalente en moneda nacional, su propósito quedó en la mitad del camino, o peor aún, ni siquiera llegaron a plasmarlo, puesto que además de no procurar siquiera acreditar la negativa del "accipiens" a recibir lo debido, no depositaron judicialmente la suma que entendían deber.- En tal sentido, el deudor de una obligación no sólo tiene el deber de pagarla sino el derecho de hacerlo.- Es por ello que entre los efectos de las obligaciones con respecto al deudor se encuentra la posibilidad de obtener su liberación forzada mediante el pago por consignación.- Es decir que el deudor goza del derecho de obtener su liberación forzada pagando con intervención judicial, no sólo ante la negativa del acreedor de recibir el pago, sino en los demás supuestos en que encuentre dificultades que impidan efectuar el cumplimiento específico y espontáneo de la obligación directamente al titular del crédito (Conf. Belluscio-Zannoni, "Código Civil y Leyes complementarias comentado, anotado y concordado", T. III, pág. 529 y sgtes).- En ese piso de marcha infiero que ya al momento de la fecha del boleto había restricciones a la compra de esa divisa pactada la que bien mencionó el "iudex (comunicación del BCRA "A" 5245)" y que era "notitia rerum" ("rectius": de conocimiento generalizado) la situación económica por la que atravesaba el país.- Así, en la mentada Resolución General de la A.F.I.P n° 3210/2011, se creó un "Programa de Consulta de Operaciones Cambiarias", que fue mantenido por la R.G. n° 3356/2012, con el objetivo de "optimizar la acción fiscalizadora y el control de las obligaciones fiscales a cargo de este Organismo", así como la lucha

contra el lavado de dinero, consistente en la evaluación, ¿para las operaciones cambiarias,... -en tiempo real- de la situación fiscal y económico-financiera del sujeto que la pretende realizar, a fin de adoptar las acciones de control y fiscalización que correspondan?.-

El Programa estableció que a los fines fiscales las entidades autorizadas a operar en cambios por el Banco Central de la República Argentina deberán consultar y registrar, mediante el sistema informático mencionado, el importe en pesos del total de cada una de las operaciones de venta de moneda extranjera -divisas o billetes- en todas sus modalidades efectuadas por las entidades autorizadas, cualquiera sea su finalidad o destino en el momento en que la misma se efectúe (arts. 1 y 2). Las operaciones cambiarias deben quedar registradas, siempre a los efectos fiscales (art. 4) asentándose la información detallada en el art. 5 (C.U.I.T., C.U.I.L. o Clave de Identificación -C.D.I.-o el tipo y número de D.N.I. del sujeto que la realiza, tipo de moneda a adquirir y su destino, el importe en pesos de la operación y el tipo de cambio aplicado).- El art. 6 dispone que se efectuarán evaluaciones sistemáticas, en tiempo real, sobre los datos ingresados y emitirá la respuesta correspondiente de acuerdo con la información obrante en las bases de datos del Organismo, a saber: a) Validado: indica que los datos ingresados superaron los controles sistemáticos, asignándose a la operación un número de transacción. b) Con Inconsistencias: Indica que no se han superado los mencionados controles, detallando el/los motivo/s correspondiente/s..., y se estableció además que ante la respuesta ¿con inconsistencias?, el adquirente podrá consultar los motivos de las mismas ante la dependencia de este Organismo en la cual se encuentre inscripto (art. 7).- En el art. 5 de la Resolución General de la A.F.I.P. n° 3356/2012, se resolvió que en el caso de disconformidad con la respuesta obtenida, el adquirente, podrá presentar ante la dependencia competente de ese Organismo una nota, en los términos de la R.G. de la A.F.I.P. n° 1128, exponiendo los motivos de aquella y, en su caso, acompañando la documentación que respalde su presentación.- Como se verifica de las constancias obrantes en autos, si bien a fs. 56 se acompañó una copia impresa del reporte ¿consulta de operaciones cambiarias emitida el 19/06/12?, no lo es menos que ella no fue denegada, sino según observo, quedó sujeto a un análisis lo que es bien distinto, y si a la prueba informativa ofrecida a la Afip Bariloche su parte fue declarada negligente (fs. 260/vta.) no encuentro demostrado ni debidamente acreditado impedimento alguno, y sí desidia en lo que se intenta demostrar.- Por consiguiente, no resulta convincente que la sola contestación de una carta documento y ofrecimientos ¿extrajudiciales? de los cuales no hay ni una sola prueba de ello, puedan tener por ciertas sus claras manifestaciones de voluntad hacia el cumplimiento de sus obligaciones jurídicamente imputables.- Por otra parte, nada impedía y así lo ha sostenido la sala en numerosos precedentes, efectuar otras operaciones de tipo cambiarias y bursátiles que habilitan a los particulares, a través de la adquisición de determinados bonos, que canjeados posibilitan la adquisición de los dólares estadounidenses necesarios para cancelar la obligación asumida.- En oportunidad de decidir en un caso semejante al del "sub lite", y en la anterior composición, hemos sostenido que si bien las disposiciones del Estado son irresistibles por fuerza de los canales que sus propias normas establecen, y si en cumplimiento de éstas, la obligación se vuelve imposible lo que resta observar es si la conducta del deudor asumió la debida diligencia que evidencia dicha imposibilidad.- En el caso que menciono ¿a contrario sensu? de lo aquí ocurrido, el demandado depositó en la cuenta bancaria correspondiente, la suma de pesos con los cuales, a valor de mercado, podría obtenerse la moneda extranjera por el valor de cuotas a vencer.- Con respecto a la diligencia que le es exigible, debe considerarse que la misma ha sido caracterizada tanto doctrinaria como jurisprudencialmente como el agotamiento de las instancias razonables, lo que concluyo no sucedió en el caso sometido a revisión (conf. CFed. Gral Roca 05/07/12 en autos ¿MCMc/ Afip y otro s/ acción de amparo), (conf. esta sala ¿Gama S.A. c/ Coppola s/ división de condominio? del 05/12/12),.- Por ello, el alegado caso fortuito o fuerza mayor en el que pretenden sustentarse las apelantes deviene en improcedente y no desmerece en un ápice el correcto silogismo de grado.- Ergo propongo confirmar esta parte del pronunciamiento y desechar las muy subjetivas y acidiosas críticas de las demandadas.- IV.- En lo relativo a la cláusula penal es dable señalarle a las emplazadas que como la mora resulta evidente, y esa pena tarifada de antemano ha sido convenida para enjugar las yacturas producidas por el retardo imputable, no otra conclusión cabe que su viabilidad. No obstante diré que en lo que atañe a su cuantificación, las quejas espetadas han dado en el blanco.- En cuanto al carácter de inmutabilidad que el disidente actor menciona, resulta sólo aparente ya que el art. 656 de la ley de fondo, en el párrafo que le agregó la ley 17.711, le permite al magistrado la reducción de la pena en el enmarque que tal norma de derecho predica (abusivo aprovechamiento del deudor).- Ahora bien, se hace necesario recordar que el agregado de ese artículo (656 del Código Civil), sólo implica posibilitar a los jueces la reducción de aquéllas que por su magnitud llevan a consagrar una solución contraria a la moral y a las buenas costumbres por constituir un aprovechamiento abusivo de la situación del deudor, pero en modo alguno significa o se sigue de ello que deba limitarse su cuantía a la de los perjuicios efectivamente sufridos ya que según lo preceptuado por el mentado artículo 656 y el texto original del artículo 522 del mismo código, rige en principio, la inmutabilidad que justifica una mayor onerosidad para las obligadas.- Tal inmutabilidad, en modo alguno resulta rígida y cabe morigerarla a los fines de lo previsto por el artículo 953 de la ley fonal, cuando, como en el caso, aquella cláusula, aún en su minoración dada por el colega de grado, se presenta excesiva en relación a la monta de cada cuota del saldo de precio adeudado.- En atención a ello, así como el lapso

transcurrido (desde el 2/08/2012 y hasta el efectivo pago) me parece un tanto abultada la suma de los U\$S 100 diarios establecidos, y propicio reducirla a la de U\$S 50 por cada día de retardo.- ¿Breviloquens?, si mi ponencia al acuerdo suscita concurrencia, corresponderá modificar en parte la sentencia apelada disminuyendo la aludida cláusula penal a U\$S 50 por cada día de retardo, desde el 2 de agosto de 2012 (fs. 7/10) y hasta su efectivo pago, y confirmarlo en todo lo demás que decidió y fue materia de inanes quejas, con costas de alzada a la parte demandada substancialmente vencida, toda vez que no son sanción sino que representan las erogaciones que debió realizar el actor para que su derecho, aunque menguado, le sea reconocido (arts. 68 y cc. del CPCC).- Tal es mi ponencia concreta al cónclave.- Los Señores Jueces de Cámara Doctores Carranza Casares y Benavente votaron en igual sentido por análogas razones a las expresadas en el voto del Doctor Bellucci. Con lo que terminó el acto.- Buenos Aires, de diciembre de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Modificar parcialmente la sentencia apelada disminuyendo la aludida cláusula penal a U\$S 50 por cada día de retardo, desde el 2 de agosto de 2012 y hasta su efectivo pago.- II.- Confirmarla en todo lo demás que decidió y fue materia de inanes quejas, con costas de alzada a las demandadas substancialmente devintas.- III.- Conforme lo establece el art. 279 del Código Procesal, se adecuan los honorarios regulados en la sentencia de grado al nuevo monto del proceso.- En consecuencia, por valorar la calidad, extensión y mérito de la labor profesional desarrollada, resultado obtenido, etapas cumplidas y lo que disponen los arts. 6, 7, 14, 19, 37, 38 y conc. de la ley 21839 y la ley 24432, se fija la retribución del letrado apoderado de la parte actora DR. L.E. D.y J.P. T., en la suma de PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS MIL (\$ 1.400.000) en conjunto, y los del letrado apoderado de la parte demandada, DR. A. M. S. G. en la suma de PESOS OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL (\$ 871.000).- Por los trabajos de alzada se establecen los emolumentos del DR. L.E. D.en la suma de PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 350.000), y los del DR. A. M. S. G. en la suma de PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA MIL (\$ 250.000).- Asimismo se establecen los honorarios de la mediadora, DRA. M.J. en la suma de PESOS DOCE MIL (\$ 12.000) (conf. dec. 1467/11 reglamentario de la ley 26.589 ap. g).- Se fija el plazo de diez días para el pago de los emolumentos.- IV.- Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sujeta a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal.- Regístrese, notifíquese al domicilio electrónico denunciado o en su caso, en los términos del art. 133 del CPCC, conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN; y oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase.- Por hallarse vacante la vocalía nro. 20 integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. Res. 707/17 de esta Excma. Cámara).- CARLOS ALFREDO BELLUCCI  
CARLOS A. CARRANZA CASARES MARIA I. BENAVENTE 026773E