

Compraventa Inmobiliaria Incumplimiento Y Danos Y Perjuicios Sentencia Arbitraria Vulneracion Del Principio De Congruencia Tasa De Interes

JURISPRUDENCIA

Compraventa inmobiliaria. Incumplimiento y daños y perjuicios.

Sentencia arbitraria. Vulneración del principio de congruencia. Tasa de interés Se revoca el fallo que rechazó la demanda por incumplimiento de contrato de compraventa inmobiliaria y daños y perjuicios, pues lo hizo en atención a defensas no articuladas en la etapa procesal oportuna, esto es, al momento de contestar la demanda, haciéndose evidente la falta de correspondencia entre el contenido de la decisión y el modo propuesto en la traba de la litis.

ACUERDO En la ciudad de La Plata, a veintinueve de Agosto de 2018, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores de Lázzari, Kogan, Soria, Pettigiani, se reúnen los señores Jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 119.835, " De Almeida, Manuel y Carreño, María del Carmen contra Bernatta, Javier Adrián y otra. Incumplimiento de contrato de compraventa y daños y perjuicios".

ANTECEDENTES La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mercedes revocó la sentencia de primera instancia que, a su turno, estimara procedente la demanda y, en consecuencia, rechazó la pretensión articulada (v. fs. 658/663 vta.).

Se interpuso, por el letrado apoderado de la actora, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 673/681 vta.). Dictada la providencia de autos, habiéndose conferido traslado a las partes en atención a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación (v. fs. 707), el que fue contestado por la accionante a fs. 712 y vta., y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear la siguiente

CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázzari dijo:

I. El señor Manuel de Almeida -hoy sus sucesores Antonio de Almeida y Alberto de Almeida- y la señora María del Carmen Carreño iniciaron la presente acción por incumplimiento contractual contra el señor Javier Adrián Bernatta por la cual reclaman el saldo del precio impago de una compraventa inmobiliaria, esto es, la suma de treinta y tres mil dólares estadounidenses (USD33.000), con más los daños y perjuicios sufridos, planteando -en subsidio- la resolución del negocio (v. fs. 125/140 vta.). El instrumento privado firmado por las partes el día 25 de noviembre de 1996 tuvo por objeto la venta de un lote de terreno de propiedad de los actores ubicado en la localidad de General Rodríguez, Provincia de Buenos Aires. El precio se convino por la suma de USD65.000, entregándose USD10.000 antes de la firma. Se acordó que el saldo restante se abonaría en 27 cuotas mensuales y consecutivas de USD2.000 cada una y una última cuota de USD1.000. Se pactó asimismo la mora automática y que la falta de pago de dos cuotas daría derecho a la vendedora a la rescisión del contrato (v. fs. 13 y vta.). II. La sentencia de primera instancia hizo lugar a la demanda, condenando a la accionada a abonar la suma de USD33.000, con más el interés establecido en la cláusula sexta del boleto de compraventa, deducido el importe de diez mil dólares estadounidenses (USD10.000), según recibo reconocido por el actor, más los impuestos inmobiliarios, tasas municipales y demás contribuciones desde la primera cuota del año 1997, dentro de los cuarenta y cinco días de quedar firme la liquidación, momento en el cual se otorgará la escritura traslativa de dominio. Estipuló, además, que en caso de incumplimiento se resolverá el contrato, con pérdida de lo entregado, estableciéndose que, en dicho caso, las sumas abonadas serán suficiente indemnización a la actora en concepto de daños y perjuicios, debiendo el adquirente desalojar y restituir inmediatamente el bien (v. fs. 548/555 vta.). III. Apelada esta decisión por la demandada (v. fs. 556 y 574/578 vta.)

-quien, en lo sustancial, adujo que el saldo de precio habría sido cancelado en atención a la cantidad de cuotas pactadas y el tiempo transcurrido hasta la fecha en la cual el actor reconoció que definitivamente se dejaron de abonar las mismas y el recibo agregado al expediente-, la Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Mercedes, haciendo lugar al planteo del impugnante, revocó el fallo de origen, rechazando la acción (v. fs. 658/663 vta.). IV. Contra este pronunciamiento el letrado apoderado de la actora interpone el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 673/681 vta., mediante el cual denuncia la violación del principio de congruencia, de la doctrina legal de esta Corte que cita y el quebrantamiento de los arts. 34 inc. 4, 163 incs. 5 y 6, 260, 375 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial. Asimismo, alega la existencia de absurdo. Hace reserva del caso federal. En prieta síntesis, arguye que el fallo ha vulnerado el principio de congruencia toda vez que el accionante reclamó una suma de dinero por el saldo de precio impago, el demandado opuso como defensa excepción de pago parcial (no total) y la sentencia finalmente rechazó la demanda en todas sus partes (v. fs. 676 vta.). V. El recurso debe prosperar. V.1. Sabido es que el principio de congruencia, establecido por el art. 163 inc. 6 y reiterado por el art. 272 del Código Procesal Civil y Comercial, significa que, como regla general, debe existir correspondencia entre la acción promovida y la sentencia que se dicta, lo que se desarrolla en una doble dirección: el juez debe pronunciarse sobre todo lo que se pide, -o sea, sobre todas las pretensiones

sometidas a su examen- y sólo sobre éstas, y debe dictar el fallo basándose en todos los elementos de hecho aportados en apoyo de las formulaciones hechas valer por las partes en sus presentaciones y sólo basándose en tales elementos (conf. causas Ac. 76.885, "Vega Perez", sent. de 9-X-2003; C. 93.177, "Viarengo", sent. de 1-VII-2015; entre muchas). Consecuente con este enunciado, tiene dicho reiteradamente esta Corte que las facultades de los tribunales de apelación sufren en principio una doble limitación, la que resulta de la relación procesal -que aparece en la demanda y contestación- y la que el apelante haya querido imponerle en el recurso (conf. causas Ac. 64.408, "Lodoli", sent. de 11-VI-1998; C. 111.300, "Moreno", sent. de 16-IV-2014; e.o.). V.2. Ahora bien, es doctrina de este Tribunal, aplicable en la especie, que la interpretación de los escritos constitutivos del proceso y el establecimiento de los términos en que quedó planteada la litis constituyen facultades privativas de los jueces de la instancia ordinaria ajenas por principio a la instancia extraordinaria. Mas el señalado criterio cede cuando se invoca y demuestra que el tribunal de grado ha incurrido en absurdo (conf. causas C. 96.936, "Fisco de la Provincia de Buenos Aires", sent. de 3-XI-2010; C. 109.048, "Montalbano", sent. de 3-IX-2014; etc.), desvío valorativo que la recurrente logra patentizar. En efecto, la pieza recursiva bajo estudio contiene una crítica certera sobre una circunstancia relevante a los fines de conmovier el fallo en crisis, a saber, el hecho de que el accionado en ningún momento opuso excepción de pago total, sino que -por el contrario- expresamente hizo alusión a un pago parcial -de USD10.000- acompañando el correspondiente recibo. Basta una simple lectura del escrito de contestación de demanda obrante a fs. 150/152 vta. para comprobar tal circunstancia. De la referida presentación surge en el acápite "I.OBJETO: Que en tiempo y forma legal, [viene el accionado] a interponer contra la demanda y reclamo incoado, EXCEPCIÓN DE PAGO PARCIAL, en base a que de la suma reclamada en autos he abonado U\$S 10.000 más que no ha sido tenido en cuenta, conforme el recibo adjunto suscripto por el actor" (fs. 150). Por otro lado, al efectuar la descripción de los hechos, el demandado reconoció su calidad de deudor al manifestar que "...a raíz de la construcción que realizó en el lote adquirido y la gran inversión que llevó a cabo sumado a la crisis económica que comenza[ba] a desatarse, le comunicó verbalmente al Sr. Manuel De Almeida [su] dificultad de pagar la cuota de U\$S 2.000 mensuales, proponiéndole hacer una re-financiación. Al ver que no tenía ningún tipo de respuesta concurr [ió] al Escribano Aldo Cesar Grosso a fin de que llev[ase] a cabo una reunión que permit[iese] seguir cumpliendo con el pago, pero de una cuota menor [...] No t[uvo] ninguna respuesta al respecto [...] Se le ofrec[ió] por entonces la entrega de un camión Mercedes Benz 12/14, Modelo 1981 de [su] propiedad a fin de reducir la deuda. Tampoco fue aceptado..." (fs. 150 vta. y 151). En el fallo atacado, el Tribunal de Alzada señala que conforme fuera convenido por las partes debía entenderse que el pago de la primera cuota debía ubicarse en el mes de junio de 1997 y habida cuenta de que en escrito inaugural se aseveró que "...el accionado abonó las cuotas pactadas siempre en forma irregular y luego de numerosos reclamos de parte de mis instituyentes y en el mes de junio del año 1999 dejó directamente de pagar...", asistía razón al quejoso en cuanto a que la demanda así redactada resultaba contradictoria con la suma luego reclamada. En tal sentido, advierte que si en el contrato fueron previstas 27 cuotas de USD2.000 y una de USD1.000, ello permitía concluir que si las cuotas comenzaron a abonarse al finalizar el término de siete meses establecido en el boleto -junio 1997- y el demandado dejó de pagar en junio de 1999 podía afirmarse que satisfizo 23 cuotas, quedando impagas sólo las últimas tres de USD2.000 y la final de USD1.000. A ello agrega que dicho saldo de USD7.000 debía considerarse cancelado con el pago de USD10.000 realizado en el mes de junio de 2001 por los deudores y reconocido en cuanto a la autenticidad de la firma por el señor Manuel de Almeida (v. fs. 662). Sin perjuicio de las deficiencias e imperfecciones que pueden destacarse del escrito de inicio, lo cierto es que la Cámara rechaza la acción en atención a defensas no articuladas en la etapa procesal oportuna, esto es, al momento de contestar la demanda, haciéndose evidente la falta de correspondencia entre el contenido de la decisión y el modo propuesto en la traba de la litis. Asiste, entonces, razón a la impugnante al sostener que la Cámara de Apelación ha incurrido en absurdo (v. fs. 680 vta./681 vta.) e infringido el principio de congruencia, violando la doctrina legal de esta Corte que cita (v. fs. 675 vta.), al fallar sobre una excepción -pago total- que no ha sido opuesta por los accionados en el escrito de fs. 150/152 vta. En efecto, el pronunciamiento en crisis en tanto revela el acogimiento de una defensa que no sólo no fue articulada al contestar la demanda sino que además resulta contraria a lo manifestado en tal oportunidad en la cual el accionado reconoció expresamente la deuda reclamada -ver punto V.2. del presente-, evidencia el desfase entre lo pedido y lo fallado, quebrantando la regla de la congruencia y la doctrina legal de esta Corte (conf. causas C. 94.791, "Caja de Ingenieros", sent. de 18-XI-2009; C. 102.544, "Complejo Edificio Habitacional UTA III Mar del Plata - Soc. civil sin fines de lucro", sent. de 9-VI-2010; entre muchas). V.3. Dada la solución arribada, las objeciones que formula la demandada en su expresión de agravios de fs. 574/578 vta. quedan a consideración de esta instancia según manda el postulado de la adhesión implícita a la apelación, que impone para el caso en que la resolución que favorece a una de las partes sea recurrida por la otra, que toda la cuestión materia del litigio pase al superior en la misma extensión y con la misma plenitud con que fue sometida al inferior (conf. causas C. 116.924, "Ligor S.A.", sent. de 7-VIII-2013; C. 118.055, "Fernández", sent. de 15-VII-2015; etc.). Además de las críticas vinculadas al monto de la deuda reclamada y a la alegación de los pagos efectuados (v. fs. 575/577) que han quedado respondidas en el punto anterior, el accionante

cuestionó en su momento el ejercicio de la facultad rescisoria (v. fs. 577 y vta.) y la tasa de interés fijada en la sentencia (v. fs. 577 vta. y 578). V.3.a. En relación al primero de los planteos, debo destacar que el recurrente no se ocupó de refutar concreta y eficazmente los fundamentos vertidos por el señor juez de primera instancia, limitándose a señalar -en rigor- que dicha facultad no había sido prevista en el contrato suscripto por las partes (v. fs. 577 y vta.). Me refiero a la posibilidad que tuvo el deudor de cancelar el precio pactado en cuotas y no en una sola vez, lo que hubiera significado -de no haber podido reunir la suma completa para efectuarlo- que el ejercicio de la aludida facultad configurara un abuso por parte de la actora. Por el contrario, el comportamiento más flexible demostrado por esta última en aras de llegar a una composición de los derechos en juego, se contrapone con la conducta desaprensiva exteriorizada por la demandada respecto del cumplimiento de sus obligaciones (v. fs. 554 y vta.). Desde esa plataforma cognoscitiva encuentro que la expresión de agravios, en lo atinente a la cuestión de marras, no constituye la crítica concreta y razonada de la parte del fallo de primera instancia que consideraba equivocada (art. 260, CPCC). Es evidente que se trata de un simple parecer que no se refiere directa y específicamente a los conceptos que estructuran la construcción jurídica en que se asienta la sentencia, ni fundamenta la errónea aplicación de las normas que lo sustentan, por lo que corresponde desestimarlos. V.3.b.i. No obstante ello, entiendo que acierta el accionado cuando denuncia la exorbitancia en la tasa de interés aplicada por el magistrado de grado -la pactada en el contrato- del 2% mensual, equivalente al 24% anual (v. fs. 577 vta. y 578). En efecto, tiene dicho esta Corte que los jueces tienen facultades de morigerar la tasa de interés convenida en los negocios privados cuando fuere abusiva, usuraria o confiscatoria, solución adoptada por numerosa jurisprudencia con base en lo preceptuado por los arts. 21, 953, 1.071 y concordantes del Código Civil (actuales arts. 10, 12, 279, Cód. Civ. y Com.) y, en su caso, de lo normado por el art. 37 de la ley 24.240. Ello, pues la obligación del deudor no puede exceder el crédito actualizado con un interés que trascienda los límites de la moral y las buenas costumbres (conf. CSJN Fallos: 318:1345, 320:158, 327:1881, 330:5306). Esto no habilita, sin embargo, a establecer tasas de intereses con abstracción de las circunstancias concretas de cada caso (conf. Causas C. 104.857, "Comentub S.A.", sent. de 17-VIII-2011; C. 107.080, "La casa del Ferretero S.R.L.", sent. de 5-X-2011; etc.). V.3.b.ii. Siguiendo tales lineamientos resulta imprescindible examinar las particulares características de la causa. Empiezo por señalar que de acuerdo con los términos del boleto de compraventa suscripto por las partes, se acordó el precio de la operación en la suma de USD65.000, estipulándose para el caso de mora en el cumplimiento de las cuotas pactadas, un interés punitivo de 2% mensual (conf. cláusulas segunda y sexta). Al momento de celebración de dicho negocio jurídico -25 de noviembre de 1996- las partes tuvieron como marco normativo de referencia la paridad establecida por la ley 23.928, contexto legal y económico hoy inexistente, encontrándonos en la actualidad frente a una moneda extranjera (el dólar estadounidense), que fluctúa libremente en el mercado cambiario, situación que pone en evidencia un cuadro de desproporción entre los valores económicos en juego y torna necesaria su recomposición en términos de justicia. Ahora bien, no puedo dejar de advertir que las disposiciones de la ley 25.561, el decreto 214/02 y normas complementarias dictadas resolvieron en cierta medida la emergencia económica originada a fines del año 2001, regulando la salida del sistema monetario de convertibilidad y las obligaciones derivadas de contratos entre particulares o con entidades financieras pactadas en moneda extranjera. Tales disposiciones no pueden ser sin más aplicadas al caso, porque en el sub lite no se ha solicitado la conversión a pesos de las sumas originariamente expresadas en dólares estadounidenses, sino que se ha mantenido la deuda aquí reclamada en la mencionada divisa. V.3.b.iii. A los efectos de determinar pues la tasa a la que deberán calcularse los intereses devengados, la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (ley 26.994) me impone efectuar las siguientes consideraciones. Aunque muchas de las normas del nuevo Código Civil y Comercial parezcan ser una reproducción remozada de la obra de Vélez, no debemos confundirnos: todas ellas (todo el Código, en definitiva) fluyen de un hontanar diferente y deben ser analizadas, comprendidas y aplicadas desde una perspectiva diversa, a la luz de la influencia decisiva de los arts. 1 y 2 nuevos. Intento resumir ideas referidas a este tema: mucho se discute sobre el derecho transitorio, el sentido del art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación, la doctrina francesa de Roubier y la reinterpretación que de ella hiciera Borda, el significado y los alcances posibles de la expresión "consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes", etcétera. Aclarar todo esto es, sin duda, de medular importancia para el tráfico diario y para la seguridad y fluidez de las transacciones jurídicas: se trata, ni más ni menos, que de reconocer las normas que han de regular -o no- hechos y conflictos que, ocurridos bajo la vigencia de otra ley, perviven o producen efectos durante el imperio de esta nueva situación que genera dudas, controversias e incertezas. Tales incertidumbres, empero, no se trasladan -a mi entender- a la regla que emerge del art. 2 de la reciente codificación. Allí se indica cómo se ha de interpretar la ley (y las normas, en sentido amplio): teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, y se ha de hacerlo de un modo coherente con la totalidad del ordenamiento. Ese mandato, más allá de otras posibilidades -eventuales y atendibles, aunque excepcionales-, tiene como directos y naturales destinatarios a los jueces; a los jueces concretos y actuales, y no al juez/entelequia; a los jueces reales a los que compete resolver ya bajo el nuevo Código y que tienen la misión de definir la ruta

que ha sido señalada (pero no definitivamente trazada) por el legislador. En otras palabras: a los jueces, especiales receptores del Capítulo 1 del Título preliminar del nuevo Código, no solo nos toca reconocer ciertas fuentes jurígenas, por el art. 1, o cumplir inexcusablemente ciertos deberes, conforme el art. 3, sino también interpretar el derecho y las leyes -cualesquiera sean: las que se consagran ahora o las del venerable legado de Vélez- a la luz de las pautas actuales: criterios gramaticales, teleológicos, analógicos, integrativos y sistemáticos han de convivir y enlazarse dialécticamente con el reconocimiento de los valores jurídicos y de los principios que (sin perjuicio de su alto grado de abstracción) los actualizan y concretan (conf. mi voto en causas L. 117.431, "Corvalán", sent. de 29-VIII-2017 y C. 116.637, "Martínez", sent. de 13-XII-2017).

V.3.b.iv. Sobre dichas bases, vuelvo a la cuestión: ¿a qué tasa han de calcularse los intereses en el caso? Este Tribunal ha expresado que el pacto de intereses punitivos es asimilable a una cláusula penal aunque tenga características especiales resultando aplicable, por ende, el art. 656 del Código Civil cuando los intereses pactados resulten exorbitantes (conf. causa Ac. 51.424, "Constructora Lihue SACCIF", sent. de 2-IX-1997). Al respecto cabe puntualizar que el nuevo art. 794 del Código Civil y Comercial de la Nación presenta una redacción idéntica a la del mentado art. 656 del Código Civil, en tanto dispone en su segundo párrafo que "Los jueces pueden reducir las penas cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor". En virtud de tales premisas, teniendo en cuenta que las partes son contestes en mantener la deuda en dólares estadounidenses y en atención al contexto económico actual que ha dejado atrás la paridad cambiaria imperante al momento de la suscripción del acuerdo de voluntades, juzgo procedente la morigeración de los intereses punitivos pactados en la cláusula sexta del boleto de compraventa -del 2% mensual-, en tanto su aplicación no se concilia con la moral y las buenas costumbres, provocando un severo desequilibrio del sinalagma contractual, debiéndose aplicar en concepto de intereses punitivos una tasa de interés del 2,5% anual (conf. arts. 622, 656, 953, 1.167 y 1.198, Cód. Civ.).

VI. Por todo ello, si mi voto es compartido, corresponde hacer lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad interpuesto, revocar la sentencia impugnada, manteniendo lo decidido en primera instancia, salvo en lo que respecta a la tasa de interés la que se fija de acuerdo con los términos referidos en el párrafo que antecede. Las costas de segunda instancia se imponen en un 80% a la demandada y el resto a la parte actora. Las costas generadas ante esta Corte se imponen en la misma proporción. Voto, con ese alcance, por la afirmativa.

La señora Jueza doctora Kogan y el señor Juez doctor Soria, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor de Lázzari, votaron también por la afirmativa.

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Pettigiani dijo:

I. Por compartir sus fundamentos, adhiero al voto del doctor de Lázzari hasta lo expresado por dicho colega en el punto V.3.b.ii. (inclusive).

II. Por demás, en lo concerniente a la normativa a la luz de la cual debe resolverse el alegado carácter abusivo, usurario o confiscatorio de la tasa de interés acordada por las partes en la cláusula sexta del boleto de compraventa obrante a fs. 13 (v. fs. 577 vta. y 578), esta Suprema Corte ha dicho que el pacto de intereses punitivos es asimilable a una cláusula penal aunque tenga características especiales, resultando aplicable -por ende- lo normado por el art. 656 del Código Civil cuando los accesorios acordados resulten exorbitantes (conf. causas Ac. 51.424, "Constructora Lihue SACCIF", sent. de 2-IX-1997; asimismo, "Acuerdos y Sentencias", 1990-IV-375; 1980-III-716; 1979-IV-436).

En este sentido, dicha disposición legal que faculta al magistrado, bajo ciertas circunstancias, a morigerar tales intereses pactados constituye una norma de fondo imperativa destinada a garantizar el ejercicio regular de los derechos del acreedor, compatible con los mandatos de la moral, el orden público y las buenas costumbres, por lo que no puede ser renunciada o limitada por la voluntad de las partes (conf. arts. 12, 962 y conchs., Cód. Civ. y Com.).

Por demás, la mora del deudor funciona como un hecho modificador de la relación jurídica obligacional (constituyendo una situación jurídica distinta), al transformar el objeto de la prestación primitiva en una nueva producto del retardo (volviendo aplicables los intereses punitivos), por lo que la procedencia de la posible morigeración de éstos debe apreciarse de conformidad con la norma vigente al tiempo en que aquella se produjo (en el caso, junio de 1999, v. fs. 551; conf. *mutatis mutandi* Moisset de Espanés, Luís; La irretroactividad de la ley y el nuevo artículo 3° del Código Civil, Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, 1976, págs. 18/19, 72). Por lo que dado que su debate no ha quedado firme (conf. mi voto en causa C. 116.965, "Manzano", sent. de 2-VII-2014), toda cuestión vinculada con la procedencia de la morigeración de los intereses punitivos pactados debe ser confrontada con lo normado por el art. 656 del anterior Código Civil (con el agregado efectuado por la ley 17.711), vigente al tiempo de la mora (conf. art. 7, Cód. Civ. y Com.).

III. Aclarado ello, sabido es que las obligaciones de dar sumas de dinero pueden llevar intereses y, en principio, son válidos los que se hubiesen convenido entre deudor y acreedor, por lo que cuando el primero cae en mora, debe los intereses acordados en la obligación, desde el vencimiento de ésta (conf. arts. 621 y 622, Cód. Civ.).

Los intereses pactados son punitivos cuando tienden a conminar y a la vez a penar o sancionar al deudor incumplidor. No se producen de pleno derecho y por voluntad de la ley, por la tenencia o el uso de una suma de dinero ajena, tampoco son intereses que nacidos del acuerdo de las partes apunten solamente a compensar ese uso o a resarcir los perjuicios por la falta de pago en término del dinero adeudado. Los intereses punitivos constituyen un recaudo o garantía que se pacta para asegurar el pago. Poseen un

sentido conminatorio, puesto que actúan psicológicamente sobre el deudor para disuadirlo de toda conducta que importe incumplimiento, pero tienen también un sentido sancionador, puesto que fracasada la conminación reprimen al transgresor. Participan, en consecuencia, de la naturaleza de una pena civil, en tanto su particularidad está dada por la índole y el modo de fijarse o determinarse. De esta forma, además de cubrir la indemnización derivada del incumplimiento, su función resarcitoria conlleva también una penalidad (conf. art. 652 y sigs., Cód. Civ.). En consecuencia, los intereses punitivos deben entenderse comprensivos de los moratorios, por lo que su magnitud ha de resultar lógicamente mayor a la de éstos. Sin embargo, en miras a promover una convivencia social justa y pacífica (y no tanto con la finalidad de proteger a la persona del deudor individualmente considerado, conf. causas Ac. 16.353, sent. de 16-III-1971), se acepta que la tasa de interés punitivo convenida por las partes no pueda superar la limitación que emerge de las reglas ético-jurídicas, el orden público, la buena fe, las buenas costumbres y un ejercicio regular y causado del derecho del acreedor, porque la autonomía de la voluntad no se halla por encima de la Constitución nacional y las leyes dictadas en su consecuencia (arts. 1, 14, 17, 31, 33, 75 incs. 12 y 22 y concs., Const. nac.; 1, 10, 11, 31 y concs., Const. prov.; 21, 502, 530, 621, 622, 656, 953, 1.071, 1.167 y concs., Cód. Civ.). Así, en tanto los intereses acordados no vulneren los principios superiores aludidos, a ellos habrá de estarse pues no corresponderá apartarse de la "ley de partes" (arts. 621, 622, 1.137, 1.197, 1.998 y concs., Cód. Civ.); pero cuando sí lo hagan, cabrá eliminar esos intereses acordados y aplicar los compensatorios y punitivos a tasas morigeradas de conformidad con las facultades expresamente conferidas a los jueces, ante la necesidad de asegurar el imperio de la justicia conmutativa y evitar el aprovechamiento abusivo de la situación del deudor moroso, dándose preeminencia al interés general por sobre el privado y conciliándose armónicamente de este modo la regla de inmutabilidad de la pena (art. 655, Cód. Civ.) con las exigencias que fluyen de los principios ético-jurídicos informantes de la letra y espíritu de los arts. 21, 502, 530, 953, 1.071 y 1.167 del Código Civil (conf. causas Ac. 16.353, cit. y Ac. 70.487, "Avolio", sent. de 7-II-2001; e.o.). Dado que -como fue dicho- los intereses punitivos y la cláusula penal moratoria son asimilables por su naturaleza y efectos (arg. arts. 652 y 1.197, Cód. Civ.), la facultad jurisdiccional de morigeración de los primeros ha de seguir entonces criterios idénticos a los que regulan la reducción de la segunda (conf. art. 656, Cód. Civ.). De ahí que se le atribuya a tal proceder un carácter excepcional, ejercible con suma prudencia, de modo que las penas convencionales no pierdan su razón de ser, ni tampoco la aspiración legítima del acreedor implique al mismo tiempo un enriquecimiento sin causa. Para que resulte justificada la interferencia de los jueces, debe no sólo advertirse una punición desproporcionada con la gravedad de la falta que los intereses punitivos sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y de las demás circunstancias del caso, sino que la penalidad debe patentizar un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor (conf. art. 656, Cód. Civ.). Por ello, deben mediar fundados motivos para aceptar tal injerencia, así como un análisis que exponga y demuestre las razones de hecho y de derecho que habilitan su reducción. En este marco, compartiendo los fundamentos brindados por el colega preopinante (puntos V.3.b.i. y V.3.b.ii. de su voto), encuentro manifiestos los concretos recaudos de procedencia para la morigeración de los intereses punitivos acordados en la cláusula sexta del boleto de compraventa de fs. 13, especialmente a partir del cese de la paridad cambiaria y convertibilidad de la moneda de curso legal nacional con la divisa norteamericana (conf. arts. 3 y 4, ley 25.561), pues aún a pesar de no haberse previsto convencionalmente mecanismo de capitalización regular alguno (conf. art. 623, Cód. Civ.), de todos modos su estipulación dejó de guardar una adecuada relación con las prestaciones asumidas por los contratantes y su finalidad sancionatoria, pasando a revestir un guarismo ciertamente descontextualizado, desorbitado e irrazonable (conf. mis votos en causas C. 108.956, "Imbrenda", sent. de 17-IV-2013 y C. 102.138, "Folchi", sent. de 3-IV-2014; e.o.) atento a la extensión temporal de la mora, el real y efectivo interés del acreedor por la prestación principal, el perjuicio concretamente sufrido por el titular activo (considerando la moneda fijada para el pago del saldo de precio) y el sacrificio patrimonial que los punitivos significan para el deudor en la coyuntura resultante, supuestos estos en que la exigencia del cumplimiento compulsivo y literal de los intereses punitivos acordados provocaría a la vez un aprovechamiento del deudor y un enriquecimiento incausado para el acreedor, reflejando una actitud reñida con las buenas costumbres y contraria a los límites impuestos por la buena fe y la moral (conf. causas Ac. 16.353, cit. y Ac. 41.880, "Consul", sent. de 4- XII-1990; e.o.; conf. arts. 21, 502, 524, 530, 621, 622, 656, 953, 1.047, 1.071, 1.167 y concs., Cód. Civ.). Por lo expuesto hasta aquí, corresponde disponer la reducción de la tasa de los intereses punitivos pactada por las partes. Y en este trance de establecer prudentemente su límite, cabe atender a la relación que debe imperar entre la finalidad contemplada en la tasa de interés y el grado y las consecuencias de la mora del deudor, sin que dicha estipulación -concebida como accesoria y compulsoria del cumplimiento- pueda alcanzar una significancia esencial que implique transmutar la naturaleza del contrato y las prestaciones comprometidas en el mismo, desvirtuando el acuerdo inicialmente concebido a partir de la pretensión de un resultado económico disvalioso y abusivo (conf. art. 656, Cód. Civ.). De esta forma, considero que la tasa de interés punitivo acordada por las partes al tiempo de la suscripción del boleto de compraventa, en el presente caso debe reducirse equitativa y razonablemente -atento sus funciones conminatoria y sancionatoria, la duración y entidad del incumplimiento (atento la posesión del bien en cabeza del deudor), el valor de las prestaciones que accede (en dólares

estadounidenses) y la situación económica imperante durante casi todo el tiempo posterior a la mora- a una tasa de interés del orden del 2,5% anual, desde la mora y hasta el efectivo pago del saldo de precio convenido (arts. 21, 502, 524, 530, 621, 622, 656, 953, 1.047, 1.071, 1.167, 1.198 y concs., Cód. Civ.). IV. Por lo expuesto y adhesión parcial formulada, doy mi voto también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y, en consecuencia, se revoca la sentencia impugnada manteniéndose lo decidido en primera instancia, salvo en lo que respecta a los intereses punitivos los cuales se fijan a una tasa del 2,5% anual. Las costas de segunda instancia se imponen en un 80% a la demandada y el resto a la parte actora. Las costas generadas ante esta Corte se imponen en la misma proporción (arts. 68, 274, 279 y 289, CPCC). El depósito previo efectuado (v. fs. 670/671), deberá restituirse al interesado (art. 293, Cód. cit.). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

031579E