

## Cumplimiento De Contrato De Compraventa De Inmueble En Cuotas De Dolares Estadounidenses

### JURISPRUDENCIA

### Cumplimiento de contrato de compraventa de inmueble en cuotas de

dólares estadounidenses En el marco de una acción de cumplimiento de un contrato de compraventa de inmueble en cuotas y en dólares estadounidenses, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto contra la sentencia que había fijado las sumas del precio abonado por los compradores y del saldo adeudado. Se consideró que era razonable que la venta extendida por diez años tuviera intereses compensatorios como retribución por el capital inmovilizado. En la ciudad de La Plata, a veintidós de junio de dos mil dieciséis, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Kogan, Genoud, Negri, de Lázzari, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 119.601, "Acosta, José Omar contra Terzolo, Raúl José y otro. Cumplimiento de contrato".

**ANTECEDENTES** La Sala II de la Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de La Plata revocó parcialmente el fallo de primera instancia, considerando como precio abonado la suma de treinta mil dólares estadounidenses (U\$S 30.000) y como saldo adeudado la suma de ciento sesenta y ocho mil dólares estadounidenses (U\$S 168.000), confirmando en lo demás el sistema establecido en la instancia de grado para arribar al monto definitivo en pesos, descontando los pagos realizados, todo ello a establecer pericialmente en la etapa de ejecución de sentencia (fs. 441/453 vta.). Se interpuso, por la apoderada de la parte demandada, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 461/494). Dictada la providencia de autos, corrido el traslado por la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial (ley 26.944, texto según ley 27.077), presentada la memoria y contestado el traslado por la recurrente (fs. 511 y 516/518) y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

**CUESTIÓN** ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? **VOTACIÓN** A la cuestión planteada, la señora Jueza doctora Kogan dijo:

1. Las presentes actuaciones fueron iniciadas por el señor José Omar Acosta, continuadas luego de su fallecimiento por la señora Olga Ester Barrios de Acosta, contra Raúl José y Diego Raúl Terzolo, con motivo de la deuda originada por la compraventa de un inmueble situado en la calle 19 entre 529 y 530 de la localidad de Tolosa, partido de La Plata, instrumentada en el boleto de compraventa celebrado el día 8 de agosto de 1997 (fs. 3/4 y 20/24). El precio de la operación fue convenido en la suma de U\$S 90.000, habiéndose pagado U\$S 30.000 a la firma del boleto, mientras que el saldo sería abonado en 120 cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 1.400 cada una. La mora se produjo a partir del mes de diciembre del año 2001, aunque con posterioridad se realizaron pagos a cuenta en pesos (fs. 20 vta.). Además, se planteó la inconstitucionalidad de la legislación de emergencia (arts. 11, ley 25.561; 17, ley 25.563; 1, 4 y 8, decreto 214/2002; fs. 3/4 y 20/24).

2. En primera instancia se hizo lugar a la demanda de cumplimiento de contrato, condenándose a los demandados a pagar el saldo adeudado de U\$S 60.000 menos los montos abonados en dólares por esos deudores, suma que en la etapa de ejecución debe ser convertida a pesos a la relación un peso por dólar estadounidense, más el 50% de la brecha existente entre un peso y la cotización de dicha moneda en el mercado libre de cambio -tipo vendedor- del día que corresponda efectuar el pago, salvo que la utilización del coeficiente de actualización, previsto en las normas de emergencia económica, arroje un resultado superior. A la suma así obtenida se deben descontar los pagos realizados en pesos por los demandados y se le adicionará un interés del 7,5% anual, no capitalizable entre moratorios y punitivos, desde la mora -abril de 2008- hasta el efectivo pago (fs. 377/380).

3. La Sala II de la Cámara de Apelación interviniente revocó parcialmente dicho pronunciamiento, al fijar como precio abonado por los compradores la suma de U\$S 30.000 y como saldo adeudado la suma de U\$S 168.000, debiéndose descontar los pagos realizados a cuenta. En lo demás, confirmó la decisión de la instancia de grado, disponiendo que el monto de la condena fuera determinado pericialmente en la etapa de ejecución de sentencia (fs. 441/453 vta.).

4. La parte demandada deduce contra la sentencia del tribunal de grado recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (fs. 461/494), en el que denuncia la infracción a los arts. 623, 624, 724, 725, 731, 1197, 1198, 1323 y 1349 del anterior Código Civil; 34 inc. 4, 36 inc. 2, 68, 163, 164, 242, 243, 260, 263, 266, 267, 274, 330, 354, 375, 384 y 484 del Código Procesal Civil y Comercial; 218 inc. 4 del Código de Comercio y 17 y 18 de la Constitución de la Nación. También alega la violación de la doctrina legal de esta Corte y el supuesto del absurdo (fs. 462 vta., 467 vta. y 475 vta./476). Inicia sus planteos sosteniendo que el fallo en crisis omite interpretar el art. 1349 del Código Civil -que regulaba el precio de la compraventa- para luego afirmar que se incurre en absurdo y que se vulnera lo normado por los arts. 623, 624, 734, 725 y 735 del mismo cuerpo legal (fs. 468). Ello por cuanto en su razonamiento parte de una premisa errónea: que el pago del precio no debía efectuarse de una sola vez, soslayando considerar que -no obstante ese aspecto- el precio es uno solo, al igual que su saldo (fs.

468/vta.). Entiende, en este sentido, que el error de la alzada consiste en que en la interpretación del contrato pondera únicamente la parte que se refiere a la modalidad del pago y prescinde del precio y su saldo. Así pues, se expresa que la operación fue por la suma de U\$S 90.000 y que a la firma del instrumento se abonaron U\$S 30.000, por lo que el saldo de precio asciende a la suma de U\$S 60.000 pagadero en 120 cuotas de U\$S 1.400. Sin embargo, el sentenciante "... toma como saldo de precio la modalidad de pago, en detrimento del saldo de precio perfectamente aclarado en el boleto en 60.000 dólares y lo traspolo arbitrariamente a 168.000 dólares...", yendo con tal interpretación más allá de lo solicitado por la parte actora, en desmedro del principio de congruencia (fs. 469). Estima que el sentido dado a la compraventa, en cuanto a que las 120 cuotas de U\$S 1.400 contienen intereses compensatorios, es absurda y arbitraria por el resultado que los mismos alcanzarían (fs. 469 vta./472). Con posterioridad, hace una alusión genérica a los pasajes del fallo impugnado relativos a los siguientes tópicos: a) la constitución en mora; b) la constitucionalidad de las normas de emergencia económica; c) la escrituración del bien; d) el enriquecimiento indebido; e) el pago del saldo de precio y f) la distribución de las costas (fs. 472 vta./474). Finalmente, afirma que la Cámara omitió el tratamiento de una serie de cuestiones: a) la aplicación del art. 624 del Código Civil; b) el pago en pesos realizado por los demandados; c) el régimen de convertibilidad; d) las consecuencias gravosas del fallo y e) la necesidad revisar los contratos para establecer el equilibrio de las prestaciones (fs. 474/475).

5. El recurso no prospera. 5.a. En la sentencia atacada se expone que las partes celebraron un contrato por instrumento privado (boleto de compraventa). Para resolver la cuestión planteada resulta de interés transcribir la cláusula segunda referida al precio y su forma de pago (fs. 446). Dicha cláusula dispone: "Esta operación se realiza de común acuerdo entre las partes, por el precio total, de noventa mil dólares (U\$S 90.000) pagaderos en las siguientes condiciones: la suma de treinta mil dólares estadounidenses (U\$S 30.000) dentro del plazo de diez días hábiles a partir de la fecha de este boleto, en caso de atraso se abonará el importe con más una multa diaria del 0.05% y el saldo o sea la suma de sesenta mil dólares estadounidenses (U\$S 60.000) lo abonarán los compradores en 120 cuotas de un mil cuatrocientos dólares estadounidenses (U\$S 1.400) conformándose una hipoteca de dicho inmueble a favor de José Omar Acosta y Olga Ester Barrio, el vencimiento de las cuotas será del 1 al 10 de cada mes, el vencimiento de la primera cuota operará el día 10 del mes de septiembre del presente año" (fs. 12 y 446). Seguidamente se pone de manifiesto la contradicción que surge de dicha cláusula, que a sus efectos prácticos posibilita interpretaciones divergentes: "Es que si se dice por una parte que el saldo es de U\$S 60.000 y a la vez que lo abonarán los compradores en 120 cuotas de U\$S 1.400 cada una, una simple multiplicación  $U\$S\ 1.400 \times 120$  arroja la suma de USD 168.000. Esa es la postura de la parte actora para quien el monto a cobrar en diez años sería de USD 168.000, ¿siempre y cuando los pagos fueran en término, porque de lo contrario debían abonar, además, las penalidades por mora' (f. 412 v.)" (fs. 446 vta.). A continuación la alzada señaló que una regla hermenéutica de las convenciones es la que enuncia que la interpretación del contrato debe comenzar por el contrato mismo, que es el elemento tangible e inmediato con que se cuenta. Además, que si la interpretación evidencia que hay cláusulas contradictorias, el juez debe procurar armonizarlas buscando su sentido, antes de decidir que los contratantes no le han otorgado ninguno, porque lo más conforme a la razón es entender que las partes han querido hacer un acto válido y ceñido a los efectos propios del que celebran y no algo estéril y ajeno a lo dicho e inclusive a la realidad (fs. cit.). A partir de ello, descarta que haya existido una equivocación numérica al trasladar lo enunciado -en cuanto al precio- como valor total a las cuotas adeudadas. Ello porque al tratarse de un contrato de larga duración -diez años-, en una economía con tradición de etapas de inestabilidad y cambios, la suma total de las 120 cuotas no puede reputarse sorprendente. Además, era razonable que la venta extendida por ese tiempo tuviera intereses compensatorios como retribución por el capital inmovilizado (fs. 447). Tal interpretación, sostuvo el tribunal de grado, resulta corroborada por la forma que adquiriera el pago del saldo y los recibos agregados en autos (fs. 42, 43, 44, etc.) y por la pauta establecida por el art. 218 inc. 4 del Código de Comercio, que se refiere a los hechos realizados con posterioridad a la celebración del contrato, en la medida en que constituyen la mejor explicación de la intención de las partes. En el caso, la ejecución del contrato con el pago de cuotas por la suma de U\$S 1.400 mensuales (fs. 447 vta.). La Cámara entendió así que en la cláusula transcripta se dispusieron dos categorías de deudas que resultan conciliables. Por un lado, se fijó el precio de contado y el pago que se realizaba y, por otro, se agregó el precio de financiación sin incluir una cláusula autónoma sobre intereses. En razón de ello, concluyó que como precio ya pagado al momento de la celebración debía tomarse la suma de U\$S 30.000 y, como saldo adeudado, la de U\$S 168.000 ( $U\$S\ 1.400 \times 120$  períodos), pesificándose -de seguido- la deuda y descontándose -finalmente- los pagos realizados (fs. 448/vta.).

5.b. Expuestos los fundamentos del fallo impugnado, no observo que se configure la violación de las disposiciones legales denunciadas ni el absurdo alegado en el recurso (art. 279 y su doctrina, C.P.C.C.). En primer lugar, considero que los argumentos desplegados por la impugnante no alcanzan a rebatir las razones -y basamento- del decisorio atacado: fundamentalmente, el punto relativo a la redacción de la cláusula segunda del contrato de compraventa y, en particular, a lo convenido en orden a las cuotas (su número y monto) y el tiempo concedido para el cumplimiento: el término de diez años (fs. 468 y ss.). Las apreciaciones que hace la parte en el recurso no constituyen más que una discrepancia de criterio que, por sí misma, no

es idónea para demostrar las infracciones normativas ni el supuesto excepcional del absurdo. Al respecto, esta Corte tiene dicho -en forma reiterada- que resulta insuficiente el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley que se limita a discrepar con las conclusiones del juzgador exponiendo su propio criterio interpretativo, que no es base idónea de agravios ni exterioriza el absurdo que viabilice la queja, ya que éste sólo se configura por el desvío lógico manifiesto, el arribo incongruente o la notoria falta de prudencia jurídica en el mérito otorgado al material probatorio (conf. causas C. 119.079, sent. del 17-XII-2014; C. 117.550, sent. del 4-III-2015; C. 117.710, sent. del 20-V-2015). En segundo lugar, debo apuntar que los demandados no han cuestionado los criterios interpretativos seguidos por la Cámara para desentrañar el sentido y alcance de las palabras empleadas en el contrato, ni de los hechos posteriores que avalarían el significado otorgado por el sentenciante (v. fs. 446 vta./447 vta.) y, como se puede constatar, tales pautas constituyen la columna del razonamiento desplegado -en este capítulo- por la alzada, siendo insuficiente la mera denuncia de los arts. 1198 del Código Civil y 218 inc. 4 del Código de Comercio, en la medida en que no se realiza una crítica concreta, directa y razonada sobre la operatividad de los mismos (fs. 462 vta., 467 vta. y 475 vta./476; art. 279 cit.). 5.c. Con relación a las consideraciones generales realizadas a fs. 472/474, que fueron apuntadas más arriba en el punto 4, entiendo que carecen de eficacia para ser abordadas en esta instancia, puesto que no tienen un mínimo de desarrollo argumentativo, tanto en lo que se refiere a la crítica de la sentencia recurrida como a la exposición de los motivos por los cuales la decisión debería ser modificada (art. 279 y su doctrina, C.P.C.C.). Efectivamente, no satisface la carga técnica exigida por el ritual (art. 279 cit.) el cuestionamiento formulado por el recurrente que, huérfano de mayores desarrollos, no despliega suficientes esfuerzos para demostrar la premisa en que se sustenta (conf. causas C. 114.713, sent. del 11-III-2013; C. 107.749, sent. del 6-VIII-2014). 5.d. En lo que atañe a las supuestas omisiones en que habría incurrido la alzada respecto de los planteos formulados por su parte (v. fs. 474/475), cabe indicar que el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley no resulta ser instrumento idóneo para canalizar reclamos por omisión de cuestiones esenciales, pues para ellos se ha establecido el recurso extraordinario de nulidad (art. 298, C.P.C.C.; conf. causas C. 89.527, sent. del 30-XI-2011; C. 108.673, sent. del 9-V-2012; C. 117.550, sent. del 4-III-2015). 5.e. Huelga, por último, recordar que no resultan atendibles los agravios sobre violación de garantías constitucionales (v. fs. 462 vta. y 475 vta.) cuando la mención de normas de ese linaje no hace referencia de su aplicación concreta al caso y no explica de qué manera se habrían afectado las garantías que ellas tutelan (conf. causas C. 102.650, sent. del 10-IV-2009; C. 108.080, sent. del 11-V-2011; C. 107.455, sent. del 29-VI-2011; C. 102.641, sent. del 28-IX-2011; C. 114.068, C. 108.497 y C. 105.177, sents. todas del 21-XII-2011). 6. Por todo ello, corresponde rechazar el recurso deducido; con costas (arts. 68 y 289, C.P.C.C.). Voto por la negativa. Los señores jueces doctores Genoud, Negri y de Lázzari, por los mismos fundamentos de la señora Jueza doctora Kogan, votaron también por la negativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se rechaza el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto; con costas (art. 289, C.P.C.C.). El depósito previo de \$ 55.976,80, efectuado a fs. 498/499, queda perdido (art. 294, C.P.C.C.). El tribunal a quo deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por los arts. 6 y 7 de la resolución 425/2002 (texto resol. 870/2002). Regístrese, notifíquese y devuélvase.

024513E