

Escrituración Reconvención Intereses Moratorios Excepción De Incumplimiento Clausula Penal

JURISPRUDENCIA

Escrituración. Reconvención. Intereses moratorios. Excepción de incumplimiento. Cláusula penal

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de escrituración, pero se lo modifica en cuanto al cómputo de los intereses reclamados por los reconvinientes, pues ha quedado demostrado que la accionante reconvenida, pese a su afirmación de haber cumplido con la parte principal de su obligación que consistía en abonar el saldo del precio, no cumplió ni ofreció cumplir con el pago de los intereses que contractualmente asumió en el boleto de compraventa, por lo que deben computarse desde la fecha de mora.

En la ciudad de San Isidro, a los 29 días del mes de marzo de dos mil diecinueve, reunidas en Acuerdo las señoras Jueces de la Sala Tercera de la Excma. Cámara Primera de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial San Isidro, doctoras MARIA IRUPE SOLANS y SILVINA ANDREA MAURI, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?Municipalidad de San Fernando c/ Blanco, Eulogio y otro s/ escrituración? Expediente n° SI-38178-2015; practicado el sorteo pertinente (arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial), resultó que la votación debía tener lugar en el siguiente orden: Dras. Mauri y Soláns resolviéndose plantear y votar la siguiente: CUESTION ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? VOTACION A la cuestión planteada, la señora Juez doctora Mauri dijo: A. La solución dada en primera instancia. La sentencia de fs. 1033/1056 hizo lugar a la demanda de escrituración y condenó a Eulogio Blanco y José Luis Blanco a otorgar a favor de la actora la pertinente escritura de transferencia de dominio respecto de los inmuebles sitios en el Partido de San Fernando designados catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcelas ..., ... (conformada por las originarias Parcelas ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... y ...), ..., ... y ...; del mismo modo los condenó otorgar escritura de cesión de derechos y acciones posesorias respecto de los inmuebles ubicados también en el éjido del mismo partido y designados catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana ..., Parcelas ..., ... y Adrede no incluyó en la condena la Parcela ... puesto que no obstante considerar la magistrada que indudablemente había sido voluntad de las partes incluirla en la operación de compraventa celebrada entre ellas, el principio de congruencia le impedía pronunciarse a su respecto puesto que los demandados no tienen el dominio de aquélla sino que sólo son titulares de derechos y acciones respecto de dicha parcela; se limitó a señalar que a su respecto, las partes debían celebrar el acto jurídico que consideraran pertinente. El decisorio también hizo lugar a la contrademanda articulada por cobro de pesos y en su virtud, condenó a la Municipalidad de San Fernando a abonar a los demandados el saldo de precio con más los intereses pactados en el contrato y la cláusula penal acordada. Impuso las costas de la demanda y de la reconvención en el orden causado. Para así decidir la sentenciante de grado tuvo en cuenta los elementos que a continuación se enuncian, a saber: En cuanto a la excepción de incumplimiento opuesta por los demandados al progreso de la acción, se juzgó que la accionante había depositado judicialmente la suma de \$2.184.000 a modo de consignación por el saldo del precio; pero se ponderó que lo que los demandados reclamaban como objeto de la ?exceptio non adimpleti contractus? y de la contrademanda articulada era que además del saldo de precio, la actora debía abonar los intereses pactados en la cláusula segunda del boleto de compraventa celebrado entre las partes así como las multas fijadas para el caso de incumplimiento de la compradora. Para establecer si esto último era procedente, la juez se dedicó a analizar puntualmente cada uno de los incumplimientos que se le imputaron a la comuna adquirente de acuerdo a las estipulaciones contractuales. Se evaluó el alcance de la cláusula segunda del contrato de venta suscripto entre las partes en la cual se convino que vencido el plazo de cuarenta y cinco días fijado en principio para que tuviera lugar la escrituración, y de encontrarse pendiente algún trámite que la imposibilitase sin culpa de la vendedora, o del Juzgado Nacional en lo Comercial N° 24, ?...el saldo de dos millones ciento ochenta y cuatro mil pesos devengará un interés a favor de la vendedora equivalente al aplicado por el Banco Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días?. Asimismo se consideró que las partes en audiencia judicial reconocieron recíprocamente la autenticidad formal así como la recepción de la totalidad de las cartas documento que dan cuenta del intercambio epistolar habido entre los litigantes, así como que este entrecruce de intimaciones y comunicaciones formales referido al cumplimiento del boleto de compraventa, comenzó en agosto de 2014. Se entendió que si bien ambos contratantes realizaron intimaciones respecto de la obligación de escriturar, el testimonio de inscripción de los bienes en cabeza de los vendedores fue finalmente librado eficazmente por el juzgado ante el cual tramitaba la causa en cuya instancia de remate judicial vinieron los accionados a resultar adjudicatarios de los inmuebles recién en el mes de noviembre de 2014. Se sostuvo que aun cuando de la compulsa de los autos caratulados ?Reynoso Hnos. E Hijos S.A. s/ quiebra s/ incidente de venta? -N° 112198/2002/13-, en trámite ante el Juzgado Nacional en lo Comercial N° 25, surgía que el trámite de inscripción requerido como antecedente para avanzar en el cumplimiento del boleto de compraventa, se llevó a cabo sin la

agilidad que se observa habitualmente (demoró dos años), no se advertía que existiesen plazos de inactividad imputables al órgano judicial. Se decidió que la elección de los vendedores (demandados reconvinentes) de formalizar la transferencia de dominio mediante el libramiento de piezas judiciales en vez de la realización de escritura, no puede considerarse causal de la demora en la escrituración; puesto que ello no garantizaba necesariamente mucha mayor agilidad y, en todo caso, de haber sido ello evidente y relevante hubiera sido objeto de una previsión contractual. Se evaluaron los testimonios de Sebastián Arturo González y de Juan Francisco Macia Cantarelli en cuanto declararon que la demora pudo haberse debido a los plazos y huelgas del Registro de la Propiedad Inmueble. Se advirtió que el contador de la comuna en el expediente municipal acompañado a fs. 4/105 sugirió constituir un plazo fijo por el saldo de precio adeudado a los efectos de generar intereses a favor del municipio. Consideró la magistrada que en tal contexto general del contrato, con variadas obligaciones, la fijación de intereses compensatorios resultaba pertinente dado que la fecha de escrituración era incierta. Concluyó así la juez en que asistía razón a los demandados en cuanto a que el saldo adeudado devengó los intereses contractuales previstos desde el 12/7/2013. Y también advirtió que la Municipalidad de San Fernando no los tenía incluidos para ser abonados al pagar el saldo de precio desde que los cheques preparados para la escrituración frustrada contenían el valor nominal de dicho saldo. Entendió así que el intercambio epistolar que tuvieron los demandados con el escribano da cuenta de que si bien los primeros intimaban al notario para que procediera a fijar fecha para el acto escriturario, no fue hasta el 5/10/2015 que este último recibió la documentación necesaria para poder hacerlo. Y juzgó por ello que los intereses debían correr desde el 12/7/2013 ya mencionado pero hasta la oportunidad en que la transferencia de dominio de las parcelas objeto de compraventa en cabeza de los demandados Blanco se efectivizó (27/11/2014), desde que luego de ello incumbía a los interesados poner la documentación necesaria a disposición del escribano interviniente para proceder al otorgamiento de la respectiva escritura. Se sostuvo que la tasa prevista fue de ¿un interés a favor de la vendedora equivalente al aplicado por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días? por lo que interpretó que la cláusula remitía a la tasa pasiva que paga dicha institución calculada sobre el saldo del precio. Resolvió que así debería cumplirse este aspecto del contrato interpretándolo bajo el principio de buena fe y de acuerdo a lo que las partes entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión. Con respecto a la cláusula cuarta (deber de colaboración de la compradora en el expediente a fin de que el escribano pudiera realizar la escritura), analizó la prueba testimonial rendida por el escribano Salvador Antonio Cocozza, por Facundo José Fernández, por Gonzalo Patricio Torres Durán y por Juan Francisco Macia Cantarelli. Se destacó que el modo en que la inscripción en cabeza de los Sres. Blanco debía hacerse no fue objeto de determinación contractual. Y más allá de las recomendaciones del escribano o el método que hubiera sido más acertado en términos de rapidez, señaló que ninguna de las partes alegó oportunamente en dicho sentido y que ambas consintieron la inscripción por vía judicial. En la sentencia se concluyó por todo lo expuesto y no habiéndose precisado en qué otro sentido la Municipalidad no habría prestado colaboración, que este planteo debía ser rechazado. Y con relación a la cláusula décimo segunda (deber de contratación de seguros por parte de la compradora en relación al predio), luego del análisis de los elementos probatorios aportados a la causa decidió que la Municipalidad de San Fernando había demostrado haber contratado los principales seguros a los que se comprometió así como que los demandados no habían practicado intimación para el cumplimiento de lo que consideraban una obligación esencial del contrato de compraventa y de la ¿adenda? firmada por ellos el 10/1/2015 en la cual prestaron conformidad para la demolición de ciertas construcciones erigidas en los lotes materia de juicio. Concluyó que la prueba producida no acreditaba debidamente el incumplimiento relativo a la falta de contratación de los seguros y consideró que la transferencia registral ponía fin a la eventual responsabilidad de la vendedora respecto de los hechos asegurados. Destacó que tampoco se había alegado un daño concreto como hecho generador de responsabilidad. Optó con esos fundamentos, por no encontrar probado incumplimiento alguno de parte de la compradora. En relación a la cláusula décimo quinta (deber de conservación y limpieza por parte de la compradora y autorización previa de la vendedora para realizar mejoras, transformaciones o instalaciones), la magistrada entendió que las partes suscribieron ¿adenda? del boleto de compraventa por la que se autorizaba a la Municipalidad de San Fernando la realización de obras para fines sociales; así los vendedores prestaron conformidad para la demolición de las construcciones emplazadas en los predios en cuestión, y para la construcción de un polideportivo y hospital y/o salas de atención médica y oficinas bajo la exclusiva responsabilidad y a costa del Municipio de San Fernando. Todo ello condujo a la señora juez a-quo a interpretar que el acta de constatación y la recordada ¿adenda? se orientaron a regularizar una situación fáctica que atendía, además de la demora en los trámites pendientes para la alcanzar la escrituración, a los intereses de contenido social que envolvía el proyecto. Ponderó además que no surgía de autos prueba de que la poseedora hubiera hecho un uso contrario a la cláusula respectiva en términos de conservación, mantenimiento y limpieza del predio. En consecuencia concluyó en que no existió incumplimiento de esta previsión contractual tal como los demandados reconvinentes invocaron. Como corolario entendió que la excepción de incumplimiento resultaba procedente sólo en cuanto a los intereses compensatorios reclamados se refería, ya que los demás hechos invocados como configurativos de incumplimientos

contractuales no fueron debidamente acreditadas y no condujeron a manifestar voluntad resolutive del contrato. En relación a la aplicación conjunta de las cláusulas penales previstas en las cláusulas séptima y décimo-tercera que solicitaron los demandados reconvinentes, se decidió que como en autos se configuró un incumplimiento parcial -consistente en la falta de pago de los intereses contractuales acordados-, se tuvo por cumplido el requisito de exigibilidad de la cláusula séptima (mora automática por incumplimiento y establecimiento de daños y perjuicios por incumplimiento calculados a la tasa para operaciones de descuento que fija el Banco de la provincia de Buenos Aires sobre el precio de venta y hasta el efectivo cumplimiento). Pero también y dado que se trataba de una cláusula penal moratoria que requería la constitución en mora de la deudora, se resolvió que los intereses previstos en la recordada cláusula séptima debían computarse desde la notificación a la demandada (rectius; actora) de la reconvención (24/2/2016), y hasta el efectivo pago de lo adeudado. Con respecto a la cláusula décimo-tercera entendió que no se daban los presupuestos para su aplicación puesto que el incumplimiento del contrato no fue imputable exclusivamente a la compradora como allí se indicaba. Consideró que quien demandó el cumplimiento del boleto de compraventa requiriendo la escrituración fue la comuna compradora, invocando la vendedora el incumplimiento de otras obligaciones contractuales. Por esta razón, desestimó la aplicación de esta última cláusula.

B. La articulación recursiva. Apelan ambas partes conforme los agravios presentados el día 27/8/2018 por la Municipalidad de San Fernando y el 30/8/2018 por los codemandados Eulogio Blanco y José Luis Blanco mediante sendos escritos electrónicos, los que fueron respectivamente contestados por los codemandados el 14/9/2018l y por la actora el día 13/9/2018.

C. Los agravios. Se agravia la Municipalidad de San Fernando por el acogimiento de la excepción de incumplimiento parcial, por la aplicación de intereses compensatorios y de la cláusula penal prevista en la cláusula séptima del contrato primigenio y por la distribución de las costas en el orden causado. Se quejan los codemandados Blanco por la fecha hasta la cual se reconoció la procedencia de los intereses pactados en la cláusula segunda y por el rechazo de la procedencia de la penalidad prevista en la cláusula décimo-tercera del boleto de compraventa.

D. El análisis de la resolución atacada en función de los agravios expresados.

D. 1) Excepción de incumplimiento. Procedencia de los intereses compensatorios de la cláusula segunda. La sentencia apelada decidió que la excepción de incumplimiento opuesta por los demandados reconvinentes resultaba procedente en cuanto a los intereses compensatorios reclamados y que contractualmente se encuentran previstos en la cláusula segunda del boleto de compraventa que luce agregado a fs. 55/57. Se agravia la Municipalidad de San Fernando porque considera que no se encuentran reunidos en autos los requisitos necesarios para que proceda la excepción de marras. Alega en tal sentido que el incumplimiento parcial para servir de sustento a esta defensa debe ser serio y grave y que la carga de la prueba pesa sobre los demandados excepcionantes puesto que eran ellos quienes debían acreditar el deficiente cumplimiento por parte del Municipio. Sostiene que el incumplimiento en esta hipótesis debe referirse a la obligación principal y no a alguna meramente accesoria como sería el caso de los intereses. De ahí que se propicie que aún en la hipótesis planteada por la contraria de que el Municipio fuera deudor de los intereses previstos en la cláusula segunda, el acreedor podría perseguir la percepción de esos accesorios con la certeza de su recupero en virtud de su solvencia. También sostiene en relación a la aplicación de los intereses compensatorios, que el pago de los mismos estaba condicionado a la existencia de algún trámite que imposibilitara la escrituración y que no fuere imputables a la vendedora o al juzgado donde tramitaba la subasta. Y en tal sentido aduce que está probado que el trámite de inscripción necesario como antecedente para avanzar en el cumplimiento del boleto de compraventa se demoró por la falta de agilidad de los demandados reconvinentes en el proceso de inscripción de los bienes, lo que surge de los propios considerandos de la sentencia. Estimo que no le asiste razón al impugnante. En efecto, la cláusula segunda, en su última parte textualmente prevé lo siguiente: ?Vencido el plazo de cuarenta y cinco días encontrándose pendiente algún trámite que imposibilite la escrituración y que no sea imputable a la vendedora, o al Juzgado Nacional en lo Comercial n° 24, que interviene en los autos REYNOS HNOS E HIJOS SA S/QUIEBRA (EXPTE 53933) el saldo de dos millones ciento ochenta y cuatro mil pesos (\$2.184.000)devengará un interés a favor de la vendedora equivalente al aplicado por el Banco Provincia de Buenos Aires en los depósitos a treinta días? (sic, fs. 55vta.). En el caso, la sentencia ha concluido lo siguiente: * que de la compulsa de los autos ?Reynoso Hnos. e Hijos S.A. s/ quiebra s/ incidente de venta? n° 112198/2002/13? surge que el trámite de inscripción requerido como antecedente para avanzar en el cumplimiento del boleto de compraventa se llevó a cabo sin la agilidad que se observa habitualmente (demoró dos años) pero no se advirtió que existieran plazos de inactividad imputables al órgano judicial; * que la elección de los vendedores (demandados reconvinentes) de formalizar la transferencia de dominio mediante el libramiento de piezas judiciales en vez de la escritura no resultó causal de demora porque no garantizaba mayor agilidad, no siendo ello evidente y no habiendo sido objeto de previsión contractual; * que de la prueba testimonial aportada a la causa surge demostrado que la demora pudo haberse debido a los plazos y huelgas del Registro de la Propiedad Inmueble; * la Municipalidad de San Fernando el día de la escrituración frustrada sólo ofreció pagar el saldo del precio sin incluir los intereses. Como puede apreciarse, la señora magistrada de la instancia anterior dio variados fundamentos, basados en los medios de convicción colectados en la causa para

arribar a su conclusión, ninguno de los cuales ha sido debida y correctamente rebatido por el recurrente de modo de patentizar el error en que la juez habría incurrido. La expresión de agravios de la Municipalidad sólo refiere meras generalidades y omite criticar los argumentos que dieron sustento a la decisión en cuanto consideró que se daban las condiciones para aplicar la cláusula segunda en análisis y por consiguiente el deber de la compradora de abonar a los vendedores los intereses compensatorios pactados. El agraviado se ha montado sobre la consideración hecha en la instancia anterior acerca de que "el trámite de inscripción requerido como antecedente para avanzar en el cumplimiento del boleto de compraventa se llevó a cabo sin la agilidad que se observa habitualmente...", lo cual, y considerando los dos años de demora, como la propia sentenciante lo puso de manifiesto, no hay dudas de que es como se dijo "poco ágil", lo cierto es que parece olvidar quien se siente agraviado que en la misma decisión se ponderó que si bien demoró dos años, no surge sea atribuible al quehacer de la parte ni del juzgado comercial. En efecto, nada adujo en el agravio respecto de la conclusión de la magistrada de grado en cuanto a que de la compulsa de la causa donde se vendieron en definitiva los lotes de autos no surgía falta imputable al Juzgado ni tampoco a los vendedores aquí demandados. Tampoco aporta argumento alguno la apelante sobre la circunstancia puesta en evidencia por la Juzgadora en relación a que del análisis de la prueba testimonial se extrae que la demora se debió a los plazos y huelgas del Registro de la Propiedad Inmueble. Sólo se limita en los agravios a sostener que la propia sentencia reconoce que la demora se debió a la falta de agilidad de los demandados en el proceso de inscripción cuando ello no es lo que se extrae de la lectura del fallo. Repárese en este sentido que la juzgadora también que las manifestaciones volcadas por la parte vendedora en la "adenda" al boleto (ver fs. 276/278) en cuanto a que "...la posterior escrituración se ha visto demorada por cuestiones atinentes a los tiempos del procedimiento previsto por el Registro de la propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires ... y los propios tiempos administrativos y Judiciales a pesar de la mayor diligencia puesta...", no fue objeto de ningún tipo de objeción, aclaración o comentario siquiera de parte de la persona que al momento de la suscripción del documento actuaba en representación del municipio accionante, dato que no es menor, puesto que ninguna duda puede caber que, frente a la situación por la que venía atravesando el vínculo contractual puesto de relieve a través del intercambio epistolar que hasta el momento venía teniendo lugar entre las partes, el silencio frente a aquellas expresiones y al efecto que las mismas importaban en el marco de la relación, importaron reconocimiento de la fuerza mayor alegada por los Blanco (arts. 513 y 919 del C. Civil). Por lo demás, se advierte que la apelante nada aporta en relación a la existencia de algún elemento o circunstancia que demuestre que existió causa imputable a los vendedores por la demora en la inscripción de los lotes en cabeza de los vendedores, sino que basa su queja en los dichos de la sentenciante cuando ésta daba sus argumentos para apoyar su conclusión y los toma de manera aislada, desentendiéndose del resto del análisis de la magistrada, en un intento por hacerle decir lo que no dice y omitiendo lo que efectivamente dijo: que a partir de elementos incorporados a la causa, la demora pudo deberse a los plazos y huelgas del Registro de la Propiedad Inmueble (no a actuación u omisión del juzgado ni de los vendedores). Como puede verse, el modo elegido por la apelante para replicar la decisión de la jueza no existe una crítica concreta y razonada en los términos del art. 260 del CPCC. Es que no se expresa agravios tergiversando el texto y el sentido de la sentencia sino demostrando sus errores (causa A-3326-4, r.i. 280, del 31/07/12 de esta Sala III); esto último, en el caso, no ha ocurrido. Así, dichas cuestiones esenciales de la sentencia, que determinan la aplicación de la cláusula de mención y por consiguiente el deber de la actora reconvenida de pagar los intereses estipulados en aquélla al no haber sido debidamente cuestionadas en los agravios, quedan comprendidas entre aquellos aspectos o conclusiones de la sentencia que, no rebatidas, quedan tácitamente consentidos y escapan a la labor recursiva y revisora de la Cámara (S.C.B.A., 13-11-79 en DJBA 116, 383; causa 106.468 del 16-4-09 RSD: 11/09 de esta Sala IIIª). Si bien la accionada aduce que era carga de los excepcionantes vendedores demostrar el deficiente cumplimiento por parte del Municipio, lo cierto es que ello ha sido acreditado conforme surge de los fundamentos de la sentencia apelada, que la accionante dejó intactos, siendo su afirmación meramente dogmática y vacía de contenido (art. 260 y 375 del CPCC). Tampoco es atendible el argumento traído en cuanto a que la excepción deviene improcedente por tratarse en todo caso el incumplimiento de una obligación meramente accesoria y no de una de naturaleza principal, siendo de este tipo las únicas que autorizan en todo caso el funcionamiento de la defensa en estudio. En primer lugar porque no se trata como lo pretende el apelante de una obligación accesoria, en tanto el incumplimiento, como se viera, se refiere nada menos que al precio que debe pagar el comprador, resultando ésta nada más ni menos que la obligación principal que pende sobre aquélla cuando de la compraventa se trata. Relacionado con este aspecto se ha dicho que "para que pueda generarse la posibilidad del planteo de la excepción de incumplimiento debe admitirse, al menos por vía de hipótesis, que uno de los contratantes ha incumplido sus obligaciones. Este es un incumplimiento que, si bien virtual es lógicamente necesario y anterior como para que motive la situación en que la exceptio non adimpleti contractus será articulable. Supuesto ese incumplimiento, la contraparte promueve el reclamo, y ahora, en tanto que el reclamante no cumplió con las obligaciones respectivas, que surge para el demandado la facultad de oponer la excepción de incumplimiento. Si bien ambos incumplimientos serán objeto de comparación, vale destacar que al tratarse de requisitos de la exceptio generalmente se toma en cuenta el

incumplimiento de la parte actora que promueve el juicio. Se dice entonces que la falta de cumplimiento de la parte a la que la excepción se opone debe reunir algunas condiciones. Debe tratarse del incumplimiento de la obligación principal y recíproca...Para concluir que la obligación que el excepcionante dejó de cumplir era principal debe cotejársela con la de la contraria, resultando que ambas terminan afectando el núcleo del negocio. En un grado importante la naturaleza y la economía del negocio deben verse comprometidas a consecuencia del incumplimiento (conf. Ariza, Ariel, en "Excepción de incumplimiento contractual", J.A. 2010-I.1420). El hecho de que se esté considerando si la suma pactada llevaría o no los intereses pactados conforme se desarrollaran los hechos, no transforma la obligación en una de tipo accesoria, puesto que insisto, aquellos -que se juzgaron debidos en definitiva- integran el saldo de precio que la adquirente debe pagar a los vendedores. La cláusula bajo lupa reza: "...el saldo de dos millones ciento ochenta y cuatro mil pesos (\$ 2.184.000) devengará un interés a favor de la vendedora equivalente al aplicado por el Banco....?". No hay dudas de que la suma mencionada, que representaba el 40% de la suma acordada entre las partes como precio de la operación inmobiliaria (ver cláusula segunda), con más los intereses convenidos -si es que correspondían-, constituían el saldo de precio, resultando, insisto, su pago, la obligación principal de cualquier adquirente en la figura de la compraventa (conf. arts. 1424 y ss. del C. Civil). Es del caso destacar que resulta de gran trascendencia el devengamiento de los intereses previstos en la cláusula segunda, no siendo una cuestión irrelevante atento el tiempo transcurrido entre la fecha de escrituración originariamente pactada (12/7/2013, fs. 55 cláusula segunda) y el que se logró transmitir la titularidad de los lotes a nombre de los demandados facultando la escrituración (24/11/2014, fs. 929/1012). Nótese que había transcurrido casi un año y medio; que la compradora contaba con la posesión del inmueble desde el 27/5/2013 (fs. 55vta. cláusula tercera) y con la tenencia desde el 22/3/2013 (fs. 55vta. cláusula 5ª), que los vendedores prestaron conformidad para que realizara las obras necesarias para posibilitar los fines sociales que buscaba el municipio de San Fernando el 15/1/2015 (fs. 89 "addenda"); que la obligación de pagar el saldo del precio al momento de la escritura se encontraba pactada en pesos y que es un hecho notorio la desvalorización de la moneda en nuestro país. Ponderando todas estas circunstancias y evaluando el contrato a la luz del principio de buena fe que debe regir la conducta de los contratantes -ya señalado por la sentenciante de primera instancia- no encuentro demostrado que resulte una obligación meramente accesoria y sin relevancia económica que importe una conducta abusiva por parte de los vendedores como pretende la Municipalidad de San Fernando en sus agravios (art. 16, 17, 28 CN; art. 9 del CCCN). La excepción de incumplimiento constituye una excepción dilatoria y no una defensa de fondo (SCBA., Ac. 37.779 del 1-9-87). Quien interpone la exceptio non adimpleti contractus -en el caso la parte vendedora- debe haber cumplido con la prestación a su cargo, u ofrecer cumplirla en el momento en que la otra parte cumpla con la suya (BELLUSCIO - ZANNONI, "Código...", V, 953) y en la especie, está demostrado que los vendedores cumplieron con la obligaciones a su cargo: a) realizaron los trámites necesarios para transferir los inmuebles objeto del boleto de compraventa a su nombre a fin de poder otorgar la escritura traslativa de dominio (fs. 929/1012) y b) entregaron al escribano designado en el boleto de compraventa la documentación necesaria para realizar la escritura (cláusula cuarta, escritura n° ... -fs. 266). Por el contrario, la actora compradora se resistió a reconocer los intereses compensatorios pactados en la cláusula segunda a lo largo de toda la relación negocial -cartas documento del 2/9/2013 (fs. 111, fs. 120, fs. 236/237 y fs. 238/239); cartas documento de fecha 2/10/2015 (fs. 138/139, fs. 140/141, fs. 242/243 y fs. 244/245) y cartas documento del 9/11/2015 (fs. 161/162), quedando plasmada dicha conducta los días previstos para la escrituración frustrada 19/10/2015 (fs. 146/151) y 12/11/2015 (fs. 165/170) en las cuales se ofreció pagar únicamente el saldo del precio (ver cheques por valor nominal fs. 149vta., fs. 151, fs. 163/164, fs. 168vta. y fs. 170) y al iniciar la demanda por escrituración y consignación, oportunidad en la que depositó exclusivamente la suma debida de \$2.184.000 (fs. 194/197). Resultó pues fundado el temor de la demandada en cuanto a que la actora no cumpliría con el pago del saldo del 40% restante más los intereses adeudados, de ahí que considero que no resulta errada la sentencia que admitió la excepción de incumplimiento opuesta por los accionados (arts. 510 y 1201 del C. Civil), que se condice con el objeto de su contrademanda. D. 2) Fecha de cómputo de los intereses estipulados en la cláusula segunda. La sentencia apelada entendió que el intercambio epistolar que tuvieron los demandados con el escribano da cuenta que si bien los primeros intimaban al segundo a que procediera a fijar la fecha para el acto escriturario, no fue hasta el 5/10/2015 que el escribano recibió la documentación necesaria para otorgarla. Por lo que decidió que los intereses debían correr a partir del 12/7/2013 hasta la oportunidad en que la transferencia se efectivizó (27/11/2014), desde que luego de ello incumbía a los interesados alcanzar la documentación al escribano interviniente para proceder a escriturar. Se agravan los accionados reconvinentes por la fecha hasta la cual se dispuso en la sentencia que se devengan los intereses de la cláusula segunda. Entienden que se ha soslayado que quedó acreditado que la Municipalidad de San Fernando nunca tuvo la voluntad de pagar los intereses convenidos, violando la integridad o identidad del pago. Aducen que la parte compradora negó expresa y fehacientemente, aún en este proceso, la procedencia de los intereses convenidos en la cláusula segunda, lo que selló la suerte de la celebración de la escritura de dominio por su exclusiva culpa. Manifiestan que la aceptación del pago por su parte hubiera debido significar la renuncia al cobro de los intereses debidos

y que atento lo que surge de la referida cláusula no existe argumento fáctico ni jurídico que avale la decisión de la juez de fijar la fecha de corte el 27/11/2014. Consideran que no puede entenderse que estaba en condiciones de escriturarse desde esa fecha si la contraria no estaba dispuesta a abonar la totalidad de las sumas debidas a su parte, de hecho no lo hizo en dicho momento y tampoco después; incluso se opuso a hacerlo ya en el marco de este proceso judicial, como puede apreciarse a partir de la postura asumida en la causa al plantear su demanda como lo hizo y al dar su respuesta a la reconvenición. Dicen que la decisión de la juez no se condice con lo que surge de la misma letra de la cláusula segunda, ni con la actitud asumida por la partes que demuestran el incumplimiento consciente y doloso de la compradora a los deberes que establecía el contrato; por eso entienden que deben seguir devengándose intereses hasta la fecha en que tenga lugar la cancelación definitiva del precio. Sostienen que no fue óbice para la celebración de la escritura la circunstancia de que su parte omitiera entregar al escribano la documentación necesaria para escriturar, sino más bien la negativa de la compradora a abonar los intereses pactados, habiéndose reconocido en la ?adenda? del 15/1/2015 las circunstancias habilitantes para su procedencia. Aceptarse otro temperamento, argumentan, importaría tanto como admitir que cualquier mínimo pago que pudiera haber hecho la compradora, habría justificado el cese del curso de los intereses y la supuesta mora de su parte, extremo que consideran jurídicamente improponible. Por lo tanto entienden que si la actora no había cumplido su prestación del modo íntegro y pretendía a la vez reclamar a su parte la ejecución de la suya, ésta puede invocar en su defensa la excepción de incumplimiento y resistirse a cumplir su obligación, hasta tanto la otra no realice lo que a su vez debe hacer. Entretanto, el curso de los intereses no puede detenerse sin agravio del derecho de propiedad y las previsiones contractuales pactadas. En el caso la parte actora debió probar que cumplió con las prestaciones a su cargo o intentó hacerlo en algún tiempo posterior para detener el curso de los intereses sin embargo quedó acreditado lo contrario. De modo tal que no se verificaron en el caso incumplimientos recíprocos que avalen la fecha de corte de los intereses. Entienden que en la ?adenda? del 15/1/2015 las partes de común acuerdo manifestaron que las demoras para cumplir con los trámites de la cláusula cuarta se debieron a los tiempos del Registro de la Propiedad Inmueble y los propios tiempos judiciales y administrativos y que la vendedora había puesto la mayor diligencia en la ejecución de los trámites a su cargo. A posteriori, el 25/8/2015 se envió carta documento intimando al municipio a que comunique fehacientemente la fecha y hora de escrituración y abone el remanente del precio más los intereses. Pero fue respondida por la compradora el 2/9/2015 rechazando la intimación a abonar los intereses. Así las cosas, entienden que la accionante se negó a abonar los intereses mucho tiempo después de la fecha en que la sentencia pretende que hubiera cesado el curso de tales acrecidos, dejando probado que nunca quiso pagarlos. Y continuó la misma situación ya que enviaron nueva intimación a la actora el 23/9/2015 y luego de recibir el 2/10/2015 intimación para entregar la documentación original para llevar a cabo la escrituración, efectivamente entregaron al escribano lo solicitado el 5/10/2015. Todo ello pese al rechazo de los intereses manifestado por la compradora. Por último alegan haber enviado el 30/10/2015 a la accionante y al escribano nueva intimación para la realización de la escritura reiterando los términos de las anteriores misivas, pero la Municipalidad en lugar de cumplir, guardó silencio e inició en noviembre de 2015 la presente demanda. Interesa destacar que de conformidad a los principios generales y al factor subjetivo de la culpa, tratándose -como en la especie- de obligaciones recíprocas uno de los obligados no incurre en mora si el otro no se allana a cumplir la prestación que le es respectiva (art. 510 del C. Civil; jurisprudencia citada en Augusto M. Morello ?El boleto de compraventa inmobiliaria?, LEP, 1975, p. 327). Así entonces ha de partirse de la base de que en la especie quien reclamaba el cumplimiento de una obligación (en el caso la escrituración), hubiere cumplido con su parte o se allanare a cumplirla, lo cual no sucedió. Por consiguiente la sentencia que considera que los accionados reconvinientes debieron alcanzar la documentación al escribano a partir del 27/11/2014 y por ello los intereses pactados no se devengarían sino hasta tal fecha ha de ser modificada. En efecto, en el caso, la parte compradora tenía la obligación de: a) pagar el saldo del precio que ascendía a \$ 2.184.000 equivalente al 40% del precio total de venta en el acto de la firma de la escritura traslativa de dominio o cesión de derechos, dentro de los 45 días de la firma del boleto; b) vencido el plazo de 45 días por pendencia de algún trámite no imputable a la vendedora o al Juzgado -lo cual ocurrió- pagar los intereses de la cláusula segunda; c) contratar y mantener vigentes los seguros descriptos en la cláusula décimo segunda, d) conservar y mantener la limpieza del predio y e) concurrir a la escrituración (fs. 55/57).

En autos, ha quedado demostrado que la accionante reconvenida pese a su afirmación de haber cumplido con la parte principal de su obligación que consistía en abonar el saldo del precio, no cumplió ni ofreció cumplir con el pago de los intereses que contractualmente asumió en el boleto de compraventa. También quedó acreditado que las partes firmaron una ?adenda? del boleto de compraventa el 15/1/2015 y allí la parte vendedora dejó asentado, entre los antecedentes que llevaron a suscribir tal agregado que ?..el trámite de registro del llamamiento a mejora de oferta, aprobado y decretado en autos de referencia se ha visto demorado por cuestiones atinentes a los tiempos del procedimiento previsto por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires para la inscripción de la matrícula correspondiente a cada uno de los lotes y los propios tiempos administrativos y judiciales a pesar de la mayor diligencia puesta, declarando que continuará realizando con la mayor diligencia

posible los trámites necesarios para cumplir con la cláusula CUARTA del boleto de compraventa mencionado ut supra?. (sic) (fs. 89). Asimismo está demostrado que luego de tal circunstancia, fueron los demandados reconvinentes (vendedores) quienes notificaron mediante carta documento enviada el 25/8/2015 (fs. 230/232 y fs. 233/235) a la comuna de San Fernando que estaban a disposición todos los títulos y documentos para que el escribano realizara las escrituras y también intimaron a que comuniquen fecha y hora del acto escriturario y abone saldo del precio más los intereses de la cláusula segunda. Atento lo allí manifestado surge con total claridad y de manera llana sin forzar interpretaciones que la parte compradora debía cumplir con el pago de los intereses pactados ya que se produjo la condición para que aquella cláusula operara (que la demora no fuera imputable al juzgado ni a los vendedores). No obstante, la Municipalidad de San Fernando negó deuda alguna en concepto de intereses (fs. 111, fs. 120, fs. 236/237 y fs. 238/239). Y tal postura fue reiterada en la carta documento de fecha 2/10/2015 (fs. 138/139, fs. 140/141, fs. 242/243 y fs. 244/245) y en la del 9/11/2015 (fs. 161/162). En efecto, de las misivas enviadas por la Municipalidad de San Fernando a cada uno de los demandados surge de forma expresa y contundente su negativa a abonar los intereses pactados en la cláusula segunda y reclamados por los demandados reconvinentes por entender que el municipio no había incurrido en mora. Tal actitud fue sostenida por la accionante en todo momento, a punto tal que el 19/10/2015 se suscribió la escritura n° ... en la cual la parte compradora se presentó a escriturar los inmuebles objeto de autos y exhibió ante el escribano designado -Salvador Antonio Coccozza- dos cheques del Banco de la Provincia de Buenos Aires librados por la tesorería municipal a nombre de los vendedores por la suma de un millón noventa y dos mil pesos cada uno (fs. 149vta y fs.151), es decir el importe exacto del saldo del precio sin intereses y sin siquiera hacer mención respecto al resto de su obligación, reclamada por los demandados reconvinentes. Tal situación se reiteró el 12/11/2015 (fs. 165/170). Tampoco ofreció al pago de tales intereses al interponer la demanda, ya que consignó en autos el saldo del precio exclusivamente (depósito de fs. 194/197) sin aditamento de ningún tipo. Ello por sí mismo revela que la actora reconvvenida, basada en la creencia de la improcedencia de la obligación de cumplimiento de la cláusula segunda, no iba a desembolsar el dinero que debía en concepto de intereses. Siendo ambas partes recíprocamente acreedoras y deudoras de obligaciones que debían cumplirse simultáneamente -como en el caso de autos- era esencial para la accionante demostrar que estaba dispuesta a pagar no sólo el saldo del precio sino también los intereses pactados de la cláusula segunda a los que se encontraba obligada, situación que no sucedió. Máxime que las desinteligencias entre las partes rondaban alrededor de dicho tema. Por el contrario se ha demostrado que los accionados reconvinentes estuvieron prestos a escriturar una vez que lograron el título de propiedad inscripto a su nombre puesto que así lo hicieron saber en su carta documento fechada el 25/8/2015. Pese a la negativa de la accionada a abonar los intereses pactados llevaron la documentación necesaria al escribano interviniente (5/10/2015 fs. 266) (arts. 375 del CPCC y 510 del C. Civil). Teniendo en cuenta que los contratos se celebran para ser cumplidos y así como no debe perjudicar a una de las partes la conducta de la otra, tampoco debe beneficiarla: la función jurisdiccional no es dar cauce a una vindicta que -en quien la pretende- puede ser comprensible subjetivamente, sino restaurar objetivamente el equilibrio alterado, en el caso de autos, el corte de los intereses compensatorios al día 27/11/2014 sería contrario a la autonomía de la voluntad de las partes puesto que su devengamiento fue pactado hasta que se efectivizara la firma de la escritura, lo cual aún no ha ocurrido. Y no se ha demostrado -como ya se ha señalado- que los vendedores incurrieran en culpa alguna (arts. 1197, 1198 del C.Civil; art. 9 del CCCN). Por lo expuesto propongo al Acuerdo modificar la sentencia apelada en este aspecto, extendiendo el devengamiento de los intereses pactados en la cláusula segunda desde la fecha de la mora (12/7/2013) -cuestión fuera del debate- hasta el día en que efectivamente se otorgue la escritura traslativa de dominio y se abone el saldo del precio con más los intereses en cuestión. D. 3) Procedencia de la cláusula penal prevista en la cláusula séptima del boleto. Se agravia la Municipalidad de San Fernando por el acogimiento de la cláusula penal moratoria prevista en la disposición séptima. Entiende que no hubo incumplimiento alguno de su parte y por ello resulta improcedente. Considera que el pago de intereses sobre el saldo del precio se hallaba supeditado a que la demora en la escrituración no fuera imputable a los vendedores y en el caso quedó corroborado que ha mediado negligencia de los demandados reconvinentes en la inscripción de los lotes objeto de marras a su nombre. Remite para ello a la aseveración realizada en la sentencia de la instancia de origen. El agravio no ha de prosperar. En efecto, por los argumentos desarrollados en los apartados D. 1 y D. 2 de la presente sentencia, a los que en honor a la brevedad me remito ha quedado demostrado el incumplimiento de la parte compradora (accionante reconvvenida en autos) y no así la negligencia de los demandados en la inscripción de los inmuebles a su nombre (art. 375 del CPCC). Por consiguiente la aseveración de la apelante referida a que no se demostró incumplimiento alguno que permita la aplicación de la cláusula penal resulta meramente dogmático y no permite la modificación de la sentencia en tal punto (art. 260 del CPCC). D. 4) Cláusula penal de la cláusula décimo tercera La sentencia decidió que no se dan los presupuestos para la aplicación de la cláusula décimo tercera puesto que el incumplimiento del contrato no es imputable exclusivamente a la compradora como allí se indica. A su vez entendió que quien demanda el cumplimiento del boleto de compraventa requiriendo la escrituración fue la compradora, Municipalidad de San Fernando, invocando la vendedora el

incumplimiento de otras obligaciones. Se agravan los demandados por entender que la sentencia incurre en una equivocada apreciación de los hechos y valoración del derecho por cuanto con la firma de la ?adenda? el 15/1/2015 cualquier entrevero sobre los motivos en la demora de la escrituración fueron zanjados porque ambas partes convinieron al manifestar y dejar expresamente aclarado que la dilación fue atinente a los tiempos del procedimiento previsto por el registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires y a los propios tiempos administrativos y judiciales. Y a partir de allí fue la parte vendedora (demandados reconvinentes) quien intima a escriturar y compele a la actora al pago del saldo del precio y los intereses de la cláusula segunda mediante la misiva del 25/8/2015. Alegan también que fue la compradora quien respondió negando la procedencia de todos los intereses pese haber reconocido los presupuestos que configuraban su procedencia en la ?adenda? del 15/1/2015. En orden a ello entienden que no existieron incumplimientos de ambas partes sino sólo de la compradora y solicitan se aplique la penalidad prevista en la cláusula decimo tercera desde el 25/8/2015 (intimación fehaciente cursada por los vendedores). Pues bien, la cláusula en cuestión establece lo siguiente: ?Sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas, si la parte VENDEDORA exigiera el cumplimiento del contrato o rescisión hasta que se efectivice realmente el mismo, la incumplidora COMPRADORA debería abonar a la VENDEDORA desde el momento de la mora la suma de \$7.000 (pesos siete mil) por cada día de retraso como cláusula penal hasta que se dé cumplimiento al presente? (sic, fs. 57). Así entonces, de la simple lectura de lo pactado por las partes no se advierte -como sostiene la sentencia- que sea presupuesto para la aplicación de la cláusula un incumplimiento imputable exclusivamente a la compradora. En efecto, de allí se desprende que si la VENDEDORA exigiere el cumplimiento del contrato, hasta tanto se efectivice el mismo, la COMPRADORA deberá abonar desde la mora \$7.000 por día. También ha de partirse de la base de que quien reclama el cobro de una suma de dinero por multa generada en el incumplimiento de una obligación, haya cumplido con su parte o se allane a cumplirla (art. 510 del C. Civil). Y en la especie, tal como ya fue desarrollado en los apartados D. 1 y D. 2 de la presente sentencia quedó acreditado que los vendedores, reclamantes aquí de la multa, cumplieron con su parte del contrato que consistió en realizar los trámites necesarios para lograr los títulos de los inmuebles a su nombre a fin de poder otorgar escritura traslativa de dominio y a idénticos fines poner a disposición del escribano la documentación requerida, requisitos necesarios para la procedencia de la multa que reclaman (art. 375 del CPCC; art. 1197, 1198, 1204 del C. Civil). También está demostrado que fueron los vendedores quienes intimaron a la compradora al cumplimiento del contrato (escrituración, pago del saldo del precio, pago de los intereses compensatorios y efectivización de la cláusula penal décimo tercera) con las cartas documento de fecha 25/8/2015 (fs. 230/232 y fs. 233/235), es decir con anterioridad a la interposición de la demanda por escrituración (17/11/2015, fs. 179/184). Por consiguiente las misivas enviadas el 25/8/2015 por los vendedores resultaron eficaces a los fines de constituir en mora a la compradora en sus obligaciones pendientes (escrituración, pago del saldo del precio y pago de intereses compensatorios) y ello importa que se han cumplido en el caso los requisitos necesarios para la aplicación de la cláusula penal décimo tercera (observancia de los vendedores de los términos contractuales, incumplimiento de la compradora e intimación al cumplimiento del contrato por los vendedores). En consecuencia propongo al Acuerdo hacer lugar al agravio y condenar a la vendedora al pago de una multa desde la fecha de la primera interpelación (25/8/2015) y hasta que se efectivice la escritura traslativa de dominio, si bien, con la morigeración que más abajo se entiende aplicable al caso.

D. 5) Morigeración de la multa La cláusula penal pactada en el caso de autos, ha sido un medio para fijar convencional y anticipadamente, el monto de los perjuicios derivados del incumplimiento de la obligación principal -escrituración y pago del saldo del precio e intereses compensatorios- y, promiscuamente con dicha función indemnizatoria, para asegurar el cumplimiento de la prestación como medio de presión (S.C.B.A. ?Ac. Y Sent.? 1974-I,174). Así pues, la función indemnizatoria se desborda cuando la indemnización tasada excede la satisfacción de todo detrimento legítimo que pudiera haber sufrido el acreedor provocando su enriquecimiento injustificado a expensas del deudor (causa 95.580 del 30-9-04 de sala II; Ameal ?Código Civil Anotado?, Tº III, pág. 203 ed. Astrea). La cláusula penal exorbitante puede llegar a desnaturalizar la función propia que el ordenamiento le tiene asignada y reflejar una actitud del acreedor reñida con las buenas costumbres o contraria a los límites impuestos por la buena fe (S.C.B.A. Ac. 51.395 del 1-11-94 Ac. y Sent. 1994-IV-127; Causa 106.145 del 14-5-09 RSD: 37/09, D-1224-0 del 21/05/2015 RSD: 73/2015 de esta sala III). En esta línea, el art. 656 in fine del Código Civil atribuye a los jueces la facultad de reducir la pena -aun oficiosamente- cuando su monto resulte desproporcionado con la gravedad de la falta que sanciona, habida cuenta el valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso. Se desprende de ello que no es óbice al ejercicio moderador del Juez la circunstancia de estar la multa libremente pactada (arg. art. 1.197 Cód. Civ.), porque la regla aplicable (art. 656 2º parte citado), es dimanación inmediata de standars primordiales del derecho civil (arts. 953 y 1071 del Código Civil; causa 106.145 del 14-5-09 RSD: 37/09, D-267/06 del 23/12/2013 RSD: 187/2013 de esta Sala III). En el caso de autos, de aplicarse la multa en cuestión, la misma ascendería por cada año demorado (calculado hasta el día de la fecha) a un monto superior al precio total abonado por el inmueble; es decir los accionados habrían de abonar \$2.555.000 por cada año tardío (ascendiendo hasta el día de la fecha a \$8.295.000), cuando el precio pagado por el inmueble fue de

\$5.460.000. Asimismo, es de suma relevancia, a los fines de evaluar la razonabilidad de la cláusula, que las partes pactaron dos cláusulas penales (séptima y décimo tercera) y que ha quedado firme la condena a la actora reconvenida a pagar la cláusula penal séptima, establecida en la tasa para operaciones de descuento que fija el Banco de la Provincia de Buenos Aires calculada sobre el precio de venta y hasta el efectivo pago. También ha de tenerse en consideración que los reclamantes no pagaron durante la ocupación de la actora (desde el 22/3/2013) la totalidad de los gastos del bien (tasas, impuestos, servicios y seguros que recaían sobre el inmueble) por todos los años de uso del bien denunciado (desde el otorgamiento de la tenencia sin transmisión dominial, cláusula quinta fs. 55vta.). Y debe considerarse también en este aspecto, que el pago de tales conceptos fue puesto en cabeza de la parte compradora en el boleto de compra venta (cláusula quinta, fs. 55vta.). En tal contexto entonces, no obstante la existencia de la cláusula penal, ella no puede otorgar al acreedor una indemnización mayor a la tasa de interés que razonablemente repare los efectos de la mora de su deudor. Es que en principio la indemnización a cargo del deudor moroso en el cumplimiento de una obligación de dar sumas de dinero no debe exceder del pago de sus intereses. Y si bien corresponde apartarse de ese principio cuando el acreedor pruebe acabadamente un perjuicio especial y distinto de la mera improductividad del capital (BORDA, "Tratado ..Obligaciones", 2ª ed., t. I, pág. 534; causa 44.709 del 20-11-87, 50.296 del 22-12-89), nada de ello se ha probado en autos (causa 107.934 del 22-10-2009 RSD: 122/09 de Sala III). Así entonces, entiendo que la cláusula penal séptima pactada resulta abusiva (\$7.000 por cada día de retraso). Por ello teniendo en cuenta lo antes expuesto considero razonable reducir la presente cláusula penal a la suma de \$1.000 diarios por la mora (desde la primera interpelación ocurrida el 25/8/2015) en la obligación de la actora reconvenida de abonar el saldo del precio más los intereses de la cláusula segunda a fin de realizar la pertinente escritura traslativa de dominio por el bien objeto de la litis. Debo para concluir señalar que para decidir, he ponderado también y especialmente que la deudora se trata de un municipio, persona de derecho público que administra el erario municipal por lo que no puede ignorarse la afectación del patrimonio de los contribuyentes que la imposición de la erogación genera (arg. arts. 656, 953, 1071 y concds. del C. Civil y 28 CN).

D. 5) Costas La sentencia apelada decidió imponer las costas por la demanda y la reconvencción en el orden causado en función de los arts. 68 segundo párrafo y 71 del CPCC. Cuestiona la actora reconvenida tal decisión por cuanto entiende que fueron los demandados sustancialmente vencidos en el proceso. Alega que el fallo se apartó del principio objetivo de la derrota consagrado por el código de rito y que tratándose de un supuesto de demanda y reconvencción, la imposición de costas debe ser efectuada en forma independiente. El principio general que rige la materia, es la imposición de las costas aplicando el criterio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCC.). Sin embargo, la norma integra dicha regla con la autorización al juez para eximir total o parcialmente del pago de las costas al litigante vencido, si hallare mérito para hacerlo y así lo expresara en el pronunciamiento respectivo. Se otorga a los magistrados un margen muy amplio para distribuir las costas, con la única exigencia fundar la decisión (art. 68 citado; SCBA., 26-8-97, ?Bonomo de Bergonce, Nilda c/Ponce, Raúl y otros?, LLBA. 1997-1358). En el caso ha de tenerse en cuenta que le corresponde a la actora reconvenida abonar el saldo del precio más los intereses de la cláusula segunda y las cláusulas penales a fin escriturar el inmueble que actualmente se encuentra a nombre de los demandados reconviniendo, mientras que éstos últimos sólo deben presentarse a escriturar por haber ya realizado los trámites necesarios para tal fin. Por ende no existen obligaciones pendientes por parte de los vendedores y además conforme lo analizado en la causa los accionados no se encontraban en mora en el cumplimiento de sus obligaciones al momento de ser demandados porque la compradora nunca se ofreció a cumplir con el pago íntegro del saldo del precio. Así entonces, atento el modo en que se resolvió la cuestión, no existe motivo para atribuir la condición de vencido a los accionados, como se pretende en los agravios. En consecuencia de lo expuesto y dado que el Tribunal de Alzada no puede exceder los límites que el apelante impuso al recurso ni tiene facultades para modificar la sentencia en perjuicio de aquél (reformatio in peius, conf. Morello... ?Códigos...?, tº III, 2º ed., pág. 416, edit. Abeledo-Perrot; causa 108.361 r.d. 01/2010, SI27085/2011 del 28/5/2013 RSD: 52/2013 de Sala III), ha de confirmarse la sentencia en cuanto impone las costas por la demanda y la reconvencción en el orden causado (arts. 260, 272 del CPCC).

E. Costas de la Alzada En mérito a la forma en que se propone resolver los agravios planteados, entiendo que las costas de esta Alzada deben imponerse a la Municipalidad de San Fernando vencida (art. 68 del CPCC). Con las modificaciones propuestas voto por la afirmativa. La señora Jueza doctora Soláns por los mismos fundamentos votó en igual sentido. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

SENTENCIA POR ELLO, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y de los fundamentos expuestos en el mismo: a) Se modifica la sentencia apelada en cuanto a la extensión de los intereses devengados por aplicación de la cláusula segunda, debiendo computarse éstos desde la fecha de la mora (12/7/2013) hasta el día en que efectivamente se otorgue la escritura traslativa de dominio, se abone el saldo del precio y los intereses; b) Se revoca la sentencia apelada en cuanto desestima la aplicación de la cláusula penal décimo tercera; c) Se condena a la vendedora al pago de la multa prevista en la cláusula penal décimo tercera, morigerada a la suma de \$1.000 diarios desde la fecha de la primera interpelación (25/8/2015) hasta la fecha en que se efectivice la escritura traslativa de dominio; d) Se confirma la sentencia apelada en todo lo demás que decide; e) Se imponen las

costas devengadas ante esta Alzada a la Municipalidad de San Fernando vencida (art. 68 del CPCC); f) Se difiere la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para su oportunidad legal (art. 31 del Dec./Ley 8904/77 y art. 31 de la ley 14.967).

Regístrese, notifíquese y devuélvase. Cor relaciones PIÑEYRO ANDRES Y OTRO/A C/BESSI MARCELA
DANIELA S/ESCRITURACION - Cám. Civ. y Com. San Isidro - Sala I - 11/06/2017
039611E