

Pago Por Consignacion Compraventa Inmobiliaria Pactada En Dolares Pago En Pesos Procedencia

JURISPRUDENCIA

Pago por consignación. Compraventa inmobiliaria pactada en dólares. Pago en pesos. Procedencia Se confirma el fallo que hizo lugar a la demanda de pago por consignación, ya que del contrato de compraventa resulta que el precio de la operación se pactó en moneda extranjera, pero que dicho cumplimiento no se sujetó de manera irrestricta al art. 619 del CC, contemplándose genéricamente un gran espectro de circunstancias (no taxativas) de excepción en cuyo caso el deudor podía liberarse entregando una cantidad de pesos suficientes para que el acreedor pueda adquirir la suma correspondiente al monto respectivo en el Bco. Nación Argentina, según cotización tipo vendedor. En la ciudad de Corrientes, a los diecisiete días del mes de mayo del año dos mil diecinueve, estando reunidos en el Salón de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, las Sras. Jueces de Cámara, Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos de la Secretaria autorizante, tomaron en consideración los autos caratulados: ?SCHIRO EDUARDO ADRIAN C/ MALGOR MARIA BERTA Y ROLLA DE ROLDAN ANA MARIA ITATI S/ PAGO POR CONSIGNACION?, Expte. N° 79942, venido en grado de apelación de la sentencia de fs. 300/308 dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial N° 2, Dra. Graciela L. Lisceiko. Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, las Sras. Jueces de Cámara Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, respectivamente.-

La Sra. Juez de Cámara Dra. Rosana E. Magan hizo la siguiente RELACION DE CAUSA Me remito a las constancias de autos por encontrarlas ajustadas a derecho y a fin de no incurrir en repeticiones innecesarias.- En su sentencia N° 104 de fecha 23.08.18 obrante a fs.300/308 la Sra. Juez ?aquo? falla en este juicio: 1°) Haciendo lugar a la demanda promovida a fs. 2/4vta.; y en su mérito, declarando válidos los efectuados en autos, condenando a las Sras. María Berta Malgor de Gómez y Ana María Itatí Rolla de Roldán a recibirlos con efecto cancelatorio de las obligaciones emergentes del contrato celebrado por las partes el 24/02/12. 2°) Imponiendo las costas por el orden causado....?. A fs.316/319 la parte demandada interpone recurso de apelación y nulidad contra dicha sentencia. Corrido el traslado de ley a fs. 320, es evacuado a fs.323/324 por la parte actora. Concediéndose el recurso mediante auto N°17524 de fs.325, con la subsanación efectuada en alzada a fs.330, libremente y con efecto suspensivo.- Llegados los autos a esta Sala, a fs.330 se llama Autos para Sentencia. Se constituye la Sala con sus Vocales titulares y consentido el llamamiento de autos y la forma en que queda integrada la misma, quedan estos autos en estado de dictar sentencia.- La Sra. Juez de Cámara Dra. Luz Gabriela Masferrer presta conformidad con la precedente relación de causa.- Seguidamente, la Cámara plantea las siguientes

CUESTIONES: PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida? SEGUNDA: En caso negativo, la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada? A LA PRIMERA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: El recurrente ha fundado el recurso de nulidad en una supuesta falta de fundamentación de la sentencia, afirmando que se sustenta en fundamentos legales equivocados incurriendo la a quo en una errónea aplicación del del derecho dado que la acción debió resolverse en el marco del pago por consignación y no dentro del encuadre de los contratos y sus principios interpretativos rectores, ajenos a la cuestión debatida. Analizando los argumentos introducidos considero que debe ser rechazado el recurso de nulidad, ello porque pese al criterio amplio reiteradamente sostenido en resguardo del ejercicio del derecho de defensa, comparto con la doctrina generalizada en adoptar una posición restrictiva para la declaración de nulidades. Esto es así por cuanto esta recursiva requiere para su procedencia que la violación de las formas y solemnidades revistan tal gravedad que afecte irreparablemente la garantía de la defensa en juicio. Las motivaciones alegadas para fundar la nulidad no denotan vicio que afecte en su estructura a la resolución cuya nulidad se pretende. El contenido que se integra en dicho auto es insusceptible de generar la invalidez pretendida. ?Debe desestimarse el recurso de nulidad porque si bien ha sido fundado por el recurrente, no cabe decretar la nulidad cuando por vía de apelación pueden subsanarse los agravios? (Conf. Alsina, Tratado, T. IV, pág. 238, Bs. As., 1961; Fernández, Cód. Proc. Civ. Com., T. I pág. 1388, nota 21, Bs. As. 1955; Colombo, Cód. Proc. Civ., pág. 577, Bs. As. 1964). ?Además debe tenerse en cuenta que el vicio procesal debe afectar en sí misma la decisión de acuerdo a la limitación contenida en el art. 254 del C.P.C. y C. No dándose esta circunstancia, la nulidad debe desestimarse. Si no existe violación de las formas y solemnidades esenciales o irregularidades que por expresa disposición legal anulen las actuaciones, el vicio denunciado puede ser cubierto o superado por la materia propia de la apelación, la nulidad no debe ser decretada? (Conf. Colombo, Cód. Proc. Civ. y Com., Tomo I pág. 577, Bs. As. 1965; Fernández, Cód. Proc. Civ. y Com., Tomo I, pág. 31, nota 21, Bs. As.1955). ?Que tal es así, que el supuesto vicio invocado puede ser tratado mediante el recurso de apelación, debiendo entonces prevalecer el criterio de conservación del acto y tratarse los agravios indicados a través de este remedio? (Conf. Alsina, Tratado, T. IV, pág. 238, 2ª edición

act. 1961; Recursos Judiciales, autores varios, Cap. VI, Mabel de los Santos, Ediar 1993, pág. 119). Por mi parte, encuentro que tal es el caso de autos, pues los agravios del recurrente pueden ser atendidos idóneamente por medio de la apelación. Por esa razón, considero que no corresponde la consideración del recurso de nulidad. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede.- A LA SEGUNDA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: I- La litis: En la presente causa el Sr. Eduardo A. Schiro, por intermedio de sus apoderados, promueve demanda sumaria por pago por consignación contra las Sras. María Berta Malgor de Gomez y Ana Ma. Itatí Rolla de Roldan, por la suma de pesos treinta y seis mil quinientos sesenta y ocho (\$36.568) y/o lo que en mas o en menos corresponda, con costas. Para el caso de que la demandada se niegue a percibir los pagos estipulados en la Escritura de Venta con Garantía Hipotecaria -Esc.Pca N°...-, formula reserva de ampliar la consignación, dado que existen cuotas aún no vencidas por las que también se obligó su mandante. Relatan que su mandante compró un inmueble a las demandadas conviniéndose el precio del mismo en cuotas, (Dólares Estadounidenses), pactándose en la cláusula segunda para el caso de fuerza mayor que el saldo se podía amortizar o cancelar en una cantidad de pesos suficientes para adquirir la suma correspondiente a aquella otra moneda en el Banco de la Nación Argentina, según cotización tipo vendedor. Agregan que también se convino que los pagos podían hacerse por depósito en una cuenta bancaria del acreedor; y que así se efectuaron hasta el mes de junio del mismo año de promoción de la acción -2012-. Sin embargo, al momento del vencimiento de la cuota correspondiente al mes de julio/2012, por razones de fuerza mayor, su mandante se vió imposibilitado de adquirir los billetes en moneda extranjera para cancelar la obligación debido a nuevas disposiciones legales vigentes del BCRA y AFIP. Manifiestan que como consecuencia de ello, y antes de que se opere la mora, su representado envió una Carta Documento fechada el 10 de julio de 2012 a la Sra. Ana María Itatí Rolla de Roldán (acreedora y titular de la cuenta bancaria en donde se efectuaban los depósitos de las cuotas convenidas) a fin de que se les indique en qué otra cuenta podía hacer los depósitos en pesos correspondientes a las próximas cuotas a vencerse (tal como estaba pactado), pero no obstante esta oferta de pago, la demandada se negó injustificadamente a percibir el pago según resulta de la CD recibida el 20 de julio de 2012 por la que rechaza terminantemente la oferta indicada, y además de ello le intima al pago de Ocho Mil dólares estadounidenses (U\$S 8.000) con más los intereses de una mora que no existe en los hechos. Resaltan que su mandante obró de buena fe en el cumplimiento del contrato. Ofrecen pruebas. A fs. 33 amplían los hechos relacionados con la demanda, expresando que en fecha 24 de julio de 2012 se procedió a rechazar la CD remitida por la accionada -adjunta la misma-. Asimismo, comunican que se procedió a efectuar nuevo ofrecimiento de pago el 24.07.12 sin que la accionada se encontrara en el lugar de pago, ni dejara representante o persona autorizada para recibirlo. A su vez, informan que el 27.07.12 se procedió a efectuar depósito judicial del dinero correspondiente a la 5ta. cuota convenida, suma que quedó consignada a la orden de este juzgado y como perteneciente a estos autos. Adjunta documental. Las accionadas por su parte contestan demanda a fs.62/64vta, por intermedio de su apoderado el Dr. Ramón Alejandro Rodríguez, el que en ejercicio del mandato niega en general los hechos invocados en la demanda, a excepción de los que expresamente reconocen. Niega en particular, los extremos fundantes de la acción. Al dar su versión de los hechos, manifiesta que sus mandantes vendieron un inmueble con garantía hipotecaria al actor, que se instrumentó por Escritura N° ... Sección ?...? de fecha 24.02.12 pasada ante el Esc. Alfredo Verardini, donde se estipula que el pago de las cuotas debía hacerse en Dólares Estadounidenses según arts.617 y 619 CC, abriéndose a ese efecto una cuenta en esta moneda en el BBVA Francés, CA U\$S 216-619556/4. Reconoce que los pagos de la cuota 1 a la 4 -correspondientes a marzo, abril, mayo y junio 2012- se realizaron normalmente, hasta que el actor, efectuando una interpretación ventajosa del convenio, consigna el pago de cuota pesificando unilateralmente la obligación. Es así que sus mandantes impugnan expresamente el pago por consignación conforme lo previsto en el art. 759 del Código Civil anterior, por carecer de las condiciones para que éste surta sus efectos, negando que las circunstancias invocadas en el escrito de la demanda configuren un supuesto de ?fuerza mayor?. Agrega que el actor debió tomar los recaudos necesarios a los fines de afrontar la obligación que contrajo, por lo que debió realizar el procedimiento exigido por la AFIP en la RG N° 3210 del día 28.10.11 (cuya vigencia data de 4 meses anteriores a la firma del contrato) y que la normativa prevé el control de AFIP de las operaciones a realizar y un resultado que puede ser la validación para la compra o la denegación (con inconsistencias). Aclara que es obligación del actor obtener esta validación para poder adquirir las divisas necesarias para cumplir con su obligación, ya que no es una persona excluida según Comunicación A 5245 del BCRA del 10.11.11; también anterior a la firma del contrato. Resalta que la actora esgrime su buena fe en la ejecución del contrato, sin que se haya configurado el presupuesto legal para aplicar al caso la teoría de la imprevisión (art.1198 CC anterior). Refiere que el deudor que no consigue adquirir moneda extranjera en el banco o casa de cambio, por rechazo de la AFIP que lo declara ?inconsistente? sin razón fundada alguna, debe tomar la precaución de concurrir al acto de intento de compra de la divisa con un escribano dejando constancia de ello en acta notarial. Además, llegado el caso, tendrá que presentarse ante la AFIP, también con notario, a pedir explicaciones por la negativa y si tampoco recibe la razón valedera de ello, podrá presentarse luego, siempre con escribano, al acto de cancelación de la obligación

con la cantidad de pesos necesaria para comprar los dólares adeudados, al cambio oficial. Solo así puede invocarse ?fuerza mayor? o ?acto del príncipe?. Concluye aduciendo que el deudor asumió contractualmente su obligación en moneda extranjera (arts.617/619 CC anterior), y pretende luego ampararse en una limitación genérica ajena a la legislación de fondo, por lo que no es admisible la acción por consignación. Ofrece pruebas. La sentencia: La juez de grado hizo lugar a la demanda promovida por el actor Sr. Schiro, declarando válidos los pagos efectuados y condenando a las Sras. María Berta Malgor de Gómez y Ana María Itatí Rolla de Roldán a recibirlos con efecto cancelatorio de las obligaciones emergentes del acuerdo celebrado por las partes el 24.02.12, con costas por su orden. Para así decidir, analizando la prueba rendida y la conducta asumida por las partes en el marco de la buena fe contractual, interpreta que del contrato resulta que el precio de la operación se pactó en moneda extranjera, pero que dicho cumplimiento no se sujetó de manera irrestricta al art.619 CC (anterior), contemplándose genéricamente un gran espectro de circunstancias (no taxativas) de excepción en cuyo caso el deudor podía liberarse entregando una cantidad de pesos suficientes para que el acreedor pueda adquirir la suma correspondiente al monto respectivo en el Bco. Nación Argentina, según cotización tipo vendedor. Funda también su decisión distintas normas emitidas por la AFIP y BCRA que fueron restringiendo cada vez más la adquisición de dólares estadounidenses en el período comprendido entre los meses de julio/2012 y enero/2014, siendo las cuotas consignadas precisamente las correspondientes a los meses de julio/2012 a agosto/2013. Continuando con su interpretación, entiende que la imposibilidad de adquirir dólares constituyó una circunstancia anticipada y no imprevisible, pues las partes previeron concretamente una variante de pago vinculada a un impedimento conocido o desconocido a adquirir moneda extranjera; o a un evento extraordinario. Concluye afirmando que el progreso de la acción se sustenta sustancialmente en la cláusula segunda de la letra hipotecaria, por lo que no es atendible que no se cumpla con el requisito de identidad -art.740 CC, anterior-. Los agravios: Se agravia la demandada, en prieta síntesis: a) En cuanto a la fundamentación del fallo, entiende que la litis debió resolverse en el marco de la consignación judicial -art.756 CC anterior-, y no en base a las normas del contrato como lo hizo la a quo. Resalta que este tipo de pago debe ser justificado en alguna de las causales previstas en los incisos del art.757 CC anterior, y además es excepcional. b) Sostiene que el pago consignado tampoco cumple con los requisitos de identidad e integridad (art.758 CC anterior), siendo que la obligación ha sido pactada en moneda extranjera. Aduce que durante la ejecución del contrato la deudora pagó varias cuotas en dólares, lo que indica que no tenía dudas respecto de la modalidad de la prestación. Agrega además que la suma así consignada (por cada prestación al tiempo de su cumplimiento) es mucho menor a la que correspondía. Concluye diciendo que en todo caso la imposibilidad de pago o la fuerza mayor debían ser probadas por el deudor, extremos que no han sido demostrados. La contraria, al contestar el traslado, expresa que los fundamentos vertidos por el recurrente no constituyen, en absoluto, una crítica razonable a los argumentos dados por el sentenciante en el decisorio en crisis, entre otros argumentos a los que me remito por razones de brevedad a su contestación de fs.323/324, solicitando costas. II- Como desde hace larga data lo viene sosteniendo la Corte Suprema de Justicia de la Nación, la omisión de tratamiento de cuestiones oportunamente sometidas a consideración del juez de la causa, no afecta por sí la garantía de la defensa en juicio porque los jueces no están obligados a meritar cada uno de los argumentos de las partes sino los que a su juicio sean decisivos para la correcta solución del caso. Asimismo, tampoco están constreñidos a seguirlas en la evaluación de todos y cada uno de los agravios expresados, sino a atender a aquellos que estimaren conducentes para resolver la cuestión debatida (Conf. CSJN, 18/04/2006, ?Crousillat Cerreño, José F.?, DJ 01/11/2006, 646; id. 24/08/2006, ?Alarcón, Marisel y otros c/ Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo del Neuquén?, Fallos, 329: 3373, id. 08/08/2002, ?Giardelli, Martín Alejandro c/ Estado Nacional -Secretaría de Inteligencia del Estado?, Fallos, 325:1922; id.04/11/2003, ?Acuña, Liliana Soledad c/ Empresa Distribuidora del Sur S.A.?, Fallos, 326:4495; id. 04/11/1997, ?Wiater, Carlos c. Ministerio de Economía, DJ? 1998-3, 376, entre muchos otros). III- El presente proceso ha sido promovido en fecha 26.07.12 -fs.4 vta- y se trata de un pago por consignación que se encuadra normativamente en el art.756 y cc. Del código civil velezano, aplicable al caso por las razones vertidas por la juez de grado a fs.302, cuestión que no ha suscitado controversia en esta alzada. Se lo ha conceptualizado como ?el modo de extinción de las obligaciones que se verifica mediante la intervención judicial solicitada por el deudor, que ejerce coactivamente su derecho a liberarse, para suplir la falta de cooperación del acreedor o para salvar los obstáculos que imposibilitan el pago directo y espontáneo? (conf.Bueres/Highton,Código Civil, T.2 B, p. 116, Ed.Hammurabi, año 2006). También se tiene dicho que el pago por consignación es un remedio excepcional por cuanto lo común es que se efectivice con la actuación de en forma privada. Por tanto, el procedimiento del pago por consignación se torna viable cuando el deudor aparece coartado en el ejercicio de su derecho a pagar, por la existencia de un obstáculo efectivo al cumplimiento directo y eficaz (conf. Derecho de las Obligaciones de Pedro N. Cazeaux y Félix A. Trigo Represas, T. 3, pág. 204; Llambías, J. ?Obligaciones?, cit., v. II, p. 875, N° 1546; Moreno Dubois, Eduardo M., ?El pago por consignación frente a la doctrina y jurisprudencia?, LA LEY, 118-544; Lafaille, ?Tratado de las obligaciones?, cit., V. I, p. 339-340, N° 389 d); Cám. Nac. Civ., Sala F, 30-1060, ?Marensi, Enrique?, Jurisp. Arg. 1970, v. 5, p. 543). La legitimación tanto activa como pasiva (art.758 CC anterior) surge de la Escritura de Venta con

Garantía Hipotecaria -Esc.Pca N°...-, cuya copia certificada notarialmente de su Primer Testimonio tengo a la vista, instrumento que no ha sido controvertido respecto de su existencia y celebración. Así, observo que en fecha 24.02.12 el actor Sr. Eduardo A. Schiro celebró un contrato de Venta -compraventa inmobiliaria- con Garantía Hipotecaria con las Sras. María Berta Malgor de Gómez y Ana María Itatí Rolla de Roldán -demandadas-. Ello se instrumentó por Escritura Número ... -Sección ?...?-, pasada por ante el Escribano Alfredo E. Verardini. IV- Por razones de orden lógico jurídico, corresponde examinar en primer término al agravio descripto bajo acápite a), pues involucra a la aplicación normativa efectuada por la sentenciante. Sostiene el recurrente que la litis debió encuadrarse en la normativa del pago por consignación judicial de obligaciones de dar cosas fungibles -Dólares Estadounidenses- citando los arts.617 y 619 del CC -anterior-, y no obstante la juez funda su decisión en normas concernientes a los contratos y su interpretación, ajenas a la cuestión debatida. Adelanto que la queja, en todos sus aspectos, resulta inatendible. En efecto, el instituto en examen -pago por consignación, cuya aplicación es enfáticamente reclamada en el recurso- requiere como uno de sus requisitos que exista una obligación antecedente. La doctrina enseña que ?Se trata de un presupuesto lógico: si la finalidad es la liberación del deudor, éste debe estar obligado para que tenga sentido perseguir la extinción de tal vínculo jurídico? conf.Bueres/Highton, Código Civil, T.2 B, p. 120, Ed. Hammurabi, año 2006). La a quo no hizo otra cosa que examinar e interpretar el convenio celebrado entre las partes materializado por Esc. Pca N°4 que es justamente su fuente obligacional, es decir, del mismo contrato emerge la obligación de pago que luego, al ser coactivamente ejercida por el deudor, origina este proceso. Tampoco es cierto el argumento de que debe estar justificado o ?causado? en alguna de las previsiones contenidas en el art.757 CC, pues la enumeración legal -al margen de encuadrar al caso- es meramente enunciativa. En cuanto al carácter ?excepcional? del instituto, si bien lo regular o normal es la extinción de las obligaciones de modo directo mediante al pago al acreedor, lo cual torna al menos en principio excepcional esta vía de liberación; tal circunstancia no implica que se trate de una materia de interpretación restrictiva. Por ello, se ha decidido correctamente que aunque el accionante se funde en uno de los supuestos del art.757 del CC (anterior), si la consignación procede en virtud de otro supuesto, corresponde hacerle lugar (conf. Bueres/Highton, ob.citada, p. 118, citando en su nota 11 fallo de la Cám.2° Civ.y Com. La Plata, 4/8/61, ?Prado c. García Ferradás?, LL, 105-727). V- Análisis diferente, ya con mayor contenido fáctico, merece al agravio atinente a si el monto consignado reúne los requisitos de identidad e integridad del pago, pues para que proceda la consignación deben encontrarse reunidos los requisitos del art. 758 del CC velezano. Debe recordarse que ?... para que la consignación tenga fuerza de pago deben concurrir los requisitos de persona, objeto, modo y tiempo, todos ellos sin los cuales el pago no puede ser válido conforme lo dispone el art. 758 del Código Civil, debiendo agregarse al estudio de tales elementos, el correspondiente al lugar apropiado para efectuar el pago con intervención judicial. En consecuencia, para que la consignación sea válida deben cumplirse respecto del objeto de pago los principios de identidad e integridad. Además, dicho pago debe ser efectuado oportunamente, es decir, que el deudor no debe estar en mora; sin embargo, debe tenerse presente que aun hallándose el deudor en tal situación, la acción es procedente si se consigna el capital con más los accesorios que correspondieran tal como emana de la doctrina plenaria sentada en los autos ?Balzerek, Henry c/ Macchi, Daniel? del 24-4-1961 (LA LEY, 102-390)? (C.N.Civ., Sala F, ?Vera, Gerardo Rubén c/ Vera, Sara Beatriz s/ consignación?, 4- 12-2003, el Dial L. 372852). A modo ilustrativo, jurídicamente la consignación debe ser efectuada por todos los que tienen derecho a pagar (deudores) o cualquier tercero interesado destinado al acreedor, que gocen de plena capacidad, debe existir identidad e integridad en el objeto, pues el demandado no está obligado a recibir el pago de algo distinto a lo debido (art. 740 del Cód. Civil), ajustándolo a la manera de cumplimiento que corresponde a la índole y características de la deuda y de manera de cumplir ajustada a la exigencia de conducta que la obligación imponía al deudor y cumplido en tiempo propio (conf., Llambías, obra ya citada, T. II-A, pág. 666/667). Así expuesta la cuestión, tampoco encuentro atendibles estos argumentos introducidos por la recurrente, por lo que habré de compartir el decisorio de primera instancia. La eficacia probatoria del instrumento (Esc.Pca.N°..., Venta con garantía hipotecaria) resulta indiscutible. La venta se pacta en un precio total de setenta mil dólares estadounidenses (US\$ 70.000) donde se pauta que el pago de las cuotas debía hacerse en billetes Dólares Estadounidenses, que el comprador se obliga a pagar a las vendedoras en dieciocho (18) cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento cada una de las mismas el 10 de cada mes, a partir del 10.03.12, con la siguiente modalidad: las cuatro (4) primeras por US\$ 3.000; la quinta por US\$ 8.000; las doce (12) subsiguientes por US\$ 3.000; mas una última de US\$8.000 con vencimiento el 10.08.13. No presentaron inconvenientes entre las partes las 4 primeras cuotas -en ello también han sido contestes las partes-, pero al momento del pago de la cuota N° 5 (US\$ 8.000) cuyo vencimiento operaba en el mes de julio/12, el deudor, invocando restricciones legales y/o razones de fuerza mayor de público conocimiento, comunica las acreedoras la imposibilidad de adquirir Dólares Estadounidenses, por la cual solicita se le indique cuenta bancaria en ?pesos? para efectuar los depósitos en el marco de la cláusula segunda del contrato (cfr. CD ... del 10.07.12; que fuera rechazada mediante CD ... del 18.07.12). Se adjuntó a la demanda Acta de Constatación de fecha 24.07.12 solicitada a los efectos de documentar el ofrecimiento de pago del actor, con resultado negativo por ausencia de las acreedoras; y CD de fechas 24.07.12 por la que se rechaza la misiva

cursada por una de las hoy demandadas; y de fecha 27.07.12 a través de la que se anoticia la promoción de estas actuaciones. De esta descripción se puede concluir que el deudor alegó imposibilidad y el acreedor rechazó esa postura. Ahora bien, conforme la mencionada cláusula Segunda ?El Deudor, se obliga a pagar las cuotas del saldo adeudado, exclusivamente en billetes Dólares Estadounidenses. Asimismo, y para el supuesto que el deudor pierda o le sean sustraídos los billetes Dólares Estadounidenses que eventualmente tenga en su poder para amortizar o cancelar alguna de de las cuotas de saldo de precio o el total del mismo, o ante otro caso aún de fuerza mayor, y ante cualquier desinteligencia que se pudiera suscitar por ese motivo para amortizar o cancelar el saldo del precio, el Deudor se obliga a entregar al Acreedor una cantidad de pesos suficientes para que él pueda adquirir la suma correspondiente al monto respectivo en el Banco de la Nación Argentina, según cotización del Dólar Estadounidense Tipo Vendedor. ...? (la letra en negrita/bastardilla me pertenece). Tal estipulación conforma la regla a la cual las partes deben someterse como a la ley misma -art.1197 CC anterior-. Coincido con la sentenciante en que si bien en la primer parte de la cláusula se ha establecido una regla o condición esencial -pago en dólares-, en su segunda parte las partes anticiparon inconvenientes previendo otras alternativas (se establece un mecanismo de pago distinto) ante diversas dificultades de grado cierto y objetivo en que podía acudir a moneda nacional de curso legal, convención que descarta la subsunción legal en el art.619 -CC anterior- pretendida por el recurrente dado que el Sr. Schiro no ha contrariado lo pactado, pudiendo desobligarse perfectamente mediante la oferta contenida en la carta documentada. A su vez, por esta misma razón no puede sostenerse que al acudir a aquél mecanismo alternativo previsto el deudor haya afectado el requisito de ?identidad? -art.740 CC anterior- del pago. En otras palabras, el mismo instrumento prevé la solución ante diversas hipótesis sobrevinientes de imposibilidad de pago en Dólares lo suficientemente laxas donde el deudor se liberaba entregando pesos suficientes para que el acreedor pueda adquirir la suma correspondiente al monto respectivo en el Banco de la Nación Argentina, según cotización del Dólar Estadounidense Tipo Vendedor. Estos supuestos, de configurarse, dada la laxitud en que han sido redactados, son conglobantes de las restricciones cambiarias -cepo cambiario- derivadas de actos del poder público. En el mismo orden de ideas, aunque desde otro enfoque, también cabe destacar que en términos monetarios la ?cotización? pactada siempre ha estado disponible en el mercado cambiario para calcular el importe por período a cancelar (cotización que es de uso muy frecuente en el mercado inmobiliario), lo cual facilitaba en el marco de la buena fe negocial lo que las acreedoras han rehusado. Similar conclusión existe respecto del requisito de ?integridad? (art.758 CC anterior) del pago. Si la alternativa de pago fue prevista, el recurrente no puede ahora quejarse en la alzada de que la suma ha sido menor a la que correspondía. El objeto de pago ha sido expresamente determinado. La supuesta insuficiencia o aprovechamiento en desmedro de su interés en todo caso debió demostrarse y acreditarse en el marco del art.377 CPCC. Sin perjuicio de lo antedicho, tampoco el apelante ha concretizado su agravio en este aspecto, el cual ha sido puntualmente (con indicación de cada cuota mensual, las que se acrecientan cronológicamente) desarrollado por la sentenciante a fs.306vta. Al respecto, se ha dicho que ?Para que la consignación sea válida deben cumplirse respecto del objeto de pago los principios de identidad e integridad. Por otra parte es de señalar que para que nazca la posibilidad de cumplir la prestación pactada por la vía del equivalente dinerario es preciso que se configure un supuesto de imposibilidad de cumplimiento de la obligación. Es decir que el deudor deberá demostrar que la prestación ha devenido física o jurídicamente imposible, esto es, que exista una imposibilidad sobrevenida, objetiva y absoluta? (conf.CNCiv, Sala A, marzo 14/2014 ?Waksman E. c/ Lattari, E. s/ ejecución hipotecaria, Expte. N°10816). Finalmente, respecto de si ha contrariado el deudor sus propios actos al mutar la modalidad de pago a partir de la cuota 5 (las primeras 4 las paga en Dólares Estadounidenses), sin ser sobreabundante, me veo obligada a reiterar que existe perfecta adecuación entre la conducta del deudor (tanto en un inicio como a partir de la cuota 5) y la obligación que le ha sido impuesta en el contrato en la cláusula segunda (seg. parte), pues como vimos la coyuntura ha sido convenida en el marco de la autonomía de la voluntad (art.1197 CC anterior). Por último, en lo atañe a la imposibilidad de adquirir dólares estadounidenses a raíz de restricciones legales y/o razones de fuerza mayor y la demostración de estos factores por parte del Sr. Schiro, me ceñiré a dos aspectos. En primer lugar, como supra he reseñado, se encuentra demostrado que el deudor solicitó al acreedor le indique cuenta bancaria en ?pesos? para efectuar los depósitos o pagos faltantes (cfr. CD ... del 10.07.12; que fuera rechazada mediante CD ... del 18.07.12). La discusión contenida en el intercambio epistolar en torno al efectivo acaecimiento del hecho condicionante para acudir a la alternativa escogida (consignación en pesos) quedó zanjada en fecha 05.07.12 (esto es, antes del vencimiento de la quinta cuota y en simultáneo al intercambio de CD entre las partes) cuando el BCRA emitió la Comunicación ?A? 5318 mediante la cual notificó oficialmente que quedaba prohibida la adquisición de divisas con fines de atesoramiento y eliminó la posibilidad de hacerlo para la cancelación de obligaciones pactadas en moneda extranjera, con algunos supuestos de excepción a este régimen (vrg, turismo y viajes), pero siempre sin liberar el mercado de cambios para la adquisición de divisas extranjeras con destino a cancelación de contratos como el de autos. Cabe resaltar que esta Comunicación A 5318 del BCRA fue sobreviniente a la celebración del contrato, perdurando el escenario de restricciones cambiarias hasta el año 2014, restricciones que por tanto poseen naturaleza estatal, legal y objetiva -de conocimiento público y notorio-. En segundo lugar, volvemos a la piedra

de toque que ha definido toda la suerte de la decisión: las partes han convenido (cláusula segunda), se han anticipado a la producción de alguna/s imposibilidades sobrevinientes de adquisición de divisas. Por tanto, como supra manifesté, la mutación en la satisfacción de la obligación obedeció tanto a factores objetivos (Comunicación A 5318 del BCRA, entre otras), como a lo expresamente acordado. VII- Por las razones expuestas, propicio rechazar el recurso de apelación y nulidad interpuesto por la demandada a fs.316/319, confirmando en todas sus partes la Sente. N°104 de fs.300/308, con costas a la recurrente vencida. En cuanto a los honorarios de los profesionales intervinientes de la parte actora y de la demandada por su actuación en esta segunda instancia, corresponde regularlos en un ...% (... POR CIENTO) del importe fijado en la instancia de origen, suma a la cual deberá adicionarse el porcentaje del I.V.A. en el caso de que se encuentren inscriptos como responsables de este tributo ante la A.F.I.P. (ley N° 5822, arts. 9 y 14), con más el interés establecido en el art. 56 de la ley arancelaria y hasta su efectivo pago. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede.- Con lo que terminó el Acuerdo, pasado y firmado ante mí, Secretaria, que doy fe. Fdo: Dra. ROSANA E. MAGAN. Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER - Ante mí. Dra. MARIA DEL CARMEN ACOSTA -Secretaria-. CONCUERDA: fielmente con sus originales obrantes en el Protocolo de Sentencias de ésta Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y del corriente año. Corrientes, 17 de mayo de 2019. Dra. MARIA del CARMEN ACOSTA Secretaria Actuarial - Sala II Cám. de Apel. Civil y Comercial Corrientes NRO. 27 SENTENCIA CORRIENTES, 17 de Mayo de 2019.- Por los fundamentos que instruye el Acuerdo que antecede, FALLO: 1) Rechazar el recurso de apelación y nulidad interpuesto por la demandada a fs.316/319, confirmando en todas sus partes la Sentencia N° 104 de fs.300/308, con costas a la recurrente vencida. 2) REGULAR los honorarios de los profesionales intervinientes de la parte actora y de la demandada por su actuación en esta segunda instancia en un ...% (... POR CIENTO) del importe fijado en la instancia de origen, suma a la cual deberá adicionarse el porcentaje del I.V.A. en el caso de que se encuentren inscriptos como responsables de este tributo ante la A.F.I.P. (ley N° 5822, arts. 9 y 14), con más el interés establecido en el art. 56 de la ley arancelaria y hasta su efectivo pago. 3) Insértese, regístrese, notifíquese y consentida que fuere, devuélvase a origen.- Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER Juez - Sala II Cám. de Apel. Civil y Com. Corrientes Dra. ROSANA E. MAGAN Juez - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes Dra. MARIA del CARMEN ACOSTA Secretaria Actuarial - Sala II Cám. de Apel. Civil y Comercial Corrientes 042311E