

Resolucion De Boleto De Compraventa Incumplimiento Contractual Cepo Cambiario Tutela Preventiva Del Credito

JURISPRUDENCIA

Resolución de boleto de compraventa. Incumplimiento contractual.

Cepo cambiario. Tutela preventiva del crédito Se declara la resolución del boleto de compraventa celebrado entre las partes cuyo objeto era un inmueble rural, al tenerse por acreditado suficientemente el incumplimiento exclusivo, grave y reiterado, configurativo de la mora de la compradora en las obligaciones a su cargo que hacía precedente (más allá de que se encontrase abonado el 50% del precio) la resolución de la operación de compraventa. En la ciudad de Junín, a los 17 días del mes de Septiembre del año dos mil diecinueve, se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces que integran en la presente causa la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores JUAN JOSE GUARDIOLA, DANIELA K. RAGAZZINI- la Dra. RAGAZZINI integra por excusación del Dr. CASTRO DURÁN- Y GASTON MARIO VOLTA, en causa nº JU-5840-2014 caratulada: "PLOU JUAN JOSE ISMAEL C/ PICHI GRACIELA BEATRIZ S/RESCISION DE CONTRATOS CIVILES/COMERCIALES", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta, Guardiola y Ragazzini.- La Cámara planteó las siguientes cuestiones: 1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo: I.- Que en la sentencia dictada a fs. 548/559 la Sra. Juez de grado, hizo lugar a la Demanda instaurada por Juan José Plou contra Graciela Beatriz Picchi, desestimando asimismo la reconvencción por escrituración intentada por la última contra el primero, declarando la resolución del boleto de compraventa fechado en 3-2-2012 entre las partes, cuyo objeto era un inmueble rural, identificado catastralmente como Circ. ..., Parc. ...-..., Pda. inmobiliaria ... del pdo. de Junín, prov. de Bs.As., de una superficie de 149 has. 25 as. 18 cs.- Consecuentemente dispuso que la suma de U\$S 163.000 abonada como 1ra. cuota quede en poder del actor, en virtud de lo dispuesto en la cláusula 8va. del mencionado boleto, ordenando asimismo la restitución del contenido correspondiente a la 2da. cuota que percibiera el actor, consistente en la suma de U\$S 127.000 más los dos terrenos que la integraban, debiendo para esto último realizar las gestiones necesarias a esos fines y/o devolver su importe equivalente en dólares U\$S 70.000 (que totalizaba en U\$S 197.000).- Por su parte, desestimó la aplicación de la multa diaria y el resarcimiento de daños y perjuicios reclamados, todo ello con costas por el orden causado.- Para así resolver, luego de encuadrar la cuestión dentro de las normas del código civil, por tratarse de la normativa vigente a la celebración del boleto de compraventa celebrado en fecha 3/02/12, cuyo contenido fuera reconocido por ambas parte.- En lo central de su decisión consideró que ante la postergación de la escrituración del los terrenos que conformaban parte de la segunda cuota del precio, también quedó prorrogada la escrituración del campo con garantía hipotecaria sobre el saldo de la tercer y cuarta cuota y entrega de posesión, que originariamente había quedado pactada para el momento de abonarse la segunda cuota.- Conforme a ello, consideró que el vendedor no estaba incurso en mora en esa prestación escrituraria, así como tampoco la adquirente fue constituida en mora para escriturar con garantía hipotecaria, teniendo en cuenta las recíprocas obligaciones de ambas partes, que se fueron sucediendo en distintas fechas a las concertadas en el Boleto, en virtud del agregado que contenía, y la buena voluntad que existía entre ellas.- Prosiguió su análisis señalando que a partir de dicho momento comenzaron las desaveniencias entre las partes relativas a la modalidad de pago correspondientes a la tercer y cuarta cuota, ante la imposibilidad invocada por la compradora de adquirir dólares billetes en virtud de la normativa que instaurara el denominado cepo cambiario, quien ofreciera pagar los importes convertidos a pesos conforme a la cotización oficial de dolar, alternativa que fuera resistida por la vendedora, quien pretendía que el pago se cumpliera en dólares billetes.- En esta dirección y luego de analizar el prolongado intercambio epistolar, y las actas labradas por ante escribano en donde se dejara constancia de tales desaveniencias, concluyó que el pago ofrecido por la compradora, no satisfacía el principio de identidad, al entender que las obligaciones asumidas en moneda extranjera debían necesariamente ser cumplidas mediante la entrega específica de dicha divisa.- A partir de ello, concluyó que no estando obligado el vendedor a entregar la cosa vendida y escriturar, cuando el comprador no hubiese pagado el precio en la modalidad y tiempo pactados, habiendo ejercido el vendedor su opción resolutoria, en función de lo estipulado en la cláusula 8va. del Boleto, que ha quedado formalmente notificada a la demandada a través de esta acción, se dispone su procedencia, sin resultar factible por ende, la reconvencción por escrituración opuesta en autos (arts. 1185, 1187, 1204, 1418 y ccs. C.C).- Dicha resolución motivó los recursos de apelación interpuesto por la demandada reconviniendo en fecha 9/12/18, y por la accionante a fs. 565.- Los agravios del accionante desarrollados en la presentación electrónicamente efectuada en fecha 7/05/19, se dirigen en primer término al rechazo de la reparación de los daños y perjuicios.- Para ello pone de resalto que de la lectura de la cláusula octava del boleto, surge que la parte no sólo previeron expresamente la posibilidad de reclamar no sólo la cláusula penal, sino también los daños y perjuicios

derivados de la resolución contractual, los que estima han quedado plenamente acreditados en autos.- En esta misma dirección señala que contrariamente a lo sostenido por la sentenciante, la demandada obró de mala fe, pretendiendo liberarse de su obligación de entregar dólares a la cotización existente en el mercado oficial, bajo el amparo de la resolución 3210 de la AFIP que instaurara el denominado cepo cambiario, normativa que al momento de celebrarse el convenio, ya tenía más de tres meses en vigencia.- Prosigue su crítica señalando que atento al considerable tiempo transcurrido desde la mora de la Sra. Picchi respecto de los pagos y del otorgamiento de la hipoteca por el saldo del precio, estima procedente la aplicación de la multa diaria de U\$S100, desde el 1/07/12, hasta el 10/09/14 momento en que su parte resolviera el contrato.- Por último se disconforma de la imposición de las costas por el orden causado, al considerar que en el caso de autos no existen motivos que justifiquen apartarse de su imposición en base al principio objetivo de la derrota.- Por su parte, los agravios de la demandada reconviniendo son desarrollados en la presentación electrónicamente efectuada en fecha 9/05/19.- La crítica allí desarrollada se dirige a señalar que contrariamente a lo resuelto por la sentenciante de grado, el vendedor habría sido el único que incurriera en mora, por lo que no sólo estima debe rechazarse la demanda, sino que también debe recepcionarse la reconvenición por escrituración, entrega de posesión y compensando el saldo de precio, con los daños y perjuicios ocasionados por el accionante.- En esta dirección pone de resalto que conforme a los términos del boleto una vez efectuado el pago de la primer y segunda cuotas del precio, pesaba sobre el vendedor las obligaciones de entregar la posesión del campo y de escriturar, las cuales nunca fueran cumplidas por el accionante, quien por el contrario se ha visto beneficiado por la indebida posesión del predio por más de 6 años, enriqueciéndose indebidamente a través de dicha posesión.- Que ante dicha situación de mora, mal podría la vendedora resolver el contrato.- Insiste en que en autos se encuentra debidamente acreditado el debido cumplimiento de las dos primeras cuotas a cargo de su parte, aclarando que la demora en escriturar los dos terrenos entregados en parte de pago, habría sido expresamente prevista y consentida por las partes al momento de celebrar el contrato, en donde se dejara constancia de que los imponderables registrales no serían causales de incumplimiento, circunstancia que fuera corroborada por el testimonio del escribano interviniente.- Prosigue su análisis señalando que la mora del vendedor quedó perfeccionada en fecha 1/06/2013, (día del vencimiento de la tercer cuota), oportunidad en que fuera citado a escriturar por ante el escribano Ilharborde designado en el boleto, momento en que el actor se negara a escriturar.- Prosigue su análisis señalando que resulta arbitrario y contrario a los términos del boleto, la interpretación efectuada por la a quo respecto a que con la postergación de la escritura de los terrenos integrantes de la segunda cuota, también quedaba prorrogada la escrituración del campo con la garantía hipotecaria sobre el saldo de la tercer y cuarta cuota.- En la misma dirección pone de resalto que el intercambio epistolar existente en torno a la modalidad de pago de la tercer y cuarta cuota, se efectuó cuando el vendedor ya se encontraba en mora.- Respecto a ésta última controversia sostiene que su intención de abonar el saldo de precio con la cantidad de pesos necesarios para adquirir los dólares conforme a la cotización oficial, se encontraba justificada a partir del régimen de restricción cambiaria impuesto por resoluciones de la AFIP y del B.C.R.A.- Por las razones expuesta solicita se haga lugar al recurso de apelación en tratamiento, y consecuentemente se resuelva el rechazo de la pretensión actoral, se haga lugar a la demanda por escrituración, con más los daños y perjuicios y multa diaria de U\$S100 por día prevista en el boleto.- Que habiéndose corrido traslado de las expresiones de agravios únicamente la accionante presenta su réplica mediante la presentación electrónicamente efectuada en fecha 20/05/19, en donde solicita la deserción del recurso de la contraria, por lo que una vez firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (doctr. art. 263 del C.P.C.C.).- II.- Con dicho norte es dable iniciar por desestimar el planteo de deserción del recurso de apelación de la demandada reconviniendo incoado por el accionante en su réplica de fecha 20/05/19, al presentar la expresión de agravios efectuada por el letrado apoderado de la Sra. Picchi, una crítica concreta y razonada del pronunciamiento en revisión la que, independientemente de la suerte que habrá de correr, amerita su tratamiento (doctr. arts. 260 y ccdtes. del C.P.C.C.).- III.- Sentado ello, adelanto que habré de coincidir con la sentenciante de grado en cuanto resolvió la cuestión aquí debatida en base a las disposiciones del Cód. Civ. al tratarse de la normativa vigente tanto a la época de celebración del boleto, como del vencimiento de las distintas cuotas, como así también del momento en que el accionante exteriorizó su intención de resolverlo (conf. art. 7 del C.C.C.).- IV.- Pasando al fondo de la cuestión es dable iniciar por señalar que no existe controversia alguna respecto a los términos del boleto de compraventa celebrado en fecha 3/02/12, cuyos originales obran agregados a fs. 207/8 y a fs. 236/7.- Ahora bien, ya en miras de resolver la cuestión resulta imprescindible repasar los términos de dicho acuerdo, que estimo relevantes para la dilucidar el caso de autos: -Que conforme a la cláusula primera, el Sr. Juan José Ismael Plou, vende a la Sra. Graciela Picchi, el inmueble rural, identificado catastralmente como Circ. ..., Parc. ..., Pda. inmobiliaria ... del pdo. de Junín, prov. de Bs. As., de una superficie de 149 has. 25 as. 18 cs.- -Conforme a la cláusula segunda, la venta se realiza por el precio total y convenido de 660.000 dólares estadounidenses que serían abonados de la siguiente forma: a).- Al momento de firma del boleto (3/2/12) la suma de dólares billetes estadounidenses ciento sesenta y tres mil (U\$S163.000), que se entregara a cuenta de precio y como principio de ejecución; b).- El 30/06/12 la suma de dólares billetes

estadounidenses ciento noventa y siete mil (U\$S197.000) desdoblados de la siguiente forma: U\$S127.000 en efectivo; y la suma de U\$S70.000 mediante la entrega de dos fracciones de terreno ubicadas en la ciudad de Junín (Partidas n°52139 y 52140); C).- La suma de dólares dólares ciento cincuenta mil el día 30/06/13; D).- la suma de dólares ciento cincuenta mil el día 30/06/14.-

-Respecto a la fecha de entrega de la posesión, y escrituración, es dable señalar que en las cláusulas cuarta y quinta, las partes establecieron que previo pago de las sumas indicadas para el 30/06/12 la vendedora entregaría la posesión del predio libre de ocupantes, fecha en la que también se celebraría la correspondiente escritura de venta por ante el escribano Ilharborde.-

Asimismo se estableció que el saldo de precio indicados en la cláusula segunda inciso c) (tercer cuota de dolares 150.000 a abonar en fecha 30/06/13) y d) (cuarta cuota de dólares 150.000 a abonar el 30/06/14), sería garantizado con hipoteca a favor del aquí vendedor con cláusulas y condiciones de estilo y fecha en la que también debían escriturarse los inmuebles indicados como parte de pago en la cláusula segunda inciso b del boleto (fracciones de terrenos existentes en la ciudad de Junín).- -En la cláusula octava se estableció que si alguna de las partes no diera cumplimiento a todas y cada una de las cláusulas y/o condiciones pactadas abonaría a la otra en concepto de multa diaria la suma de U\$S100 mientras persista la mora y hasta el día de regularización, sin perjuicio de las acciones legales que pudieran corresponderle.- A ello se agregó que si el incumplimiento fuera de la parte compradora, la vendedora podría exigir el cumplimiento con más la multa diaria o resolver la presente operación, tomando como indemnización la suma entregada en el acto, reservándose los derechos por eventuales daños y perjuicios; mientras que si el incumplimiento fuera de la parte vendedora, la compradora podría exigir el cumplimiento con más la multa diaria pactada, o resolver la operación exigiendo el doble de la suma entregada en concepto de indemnización, reservándose los derechos que por daños y perjuicios le fueran causados.-

-Por último, al finalizar el instrumento y antes de las firmas, las partes introdujeron ológrafamente, una última cláusula por la que previeran que: "En el supuesto de surgir un imponderable registral las partes establecen prorrogar los plazos de escrituración sin ser causal de incumplimiento" (sic).- V.- Preciado el marco contractual delineado por las partes en ejercicio de su autonomía negocial, habré de señalar los aspectos fácticos determinantes para la solución de la cuestión a tratar: En primer lugar, es dable señalar que se encuentra fuera de discusión que al momento de celebración del boleto (3/02/12) la compradora entregó al actor la suma de dólares billetes ciento sesenta y tres mil a cuenta de precio y como principio de ejecución (conf. cláusula segunda).-

Respecto al cumplimiento de la segunda cuota a abonarse en fecha 30/06/12 por la suma total de U\$S197.000 desdoblados en U\$S127.000 en efectivo; y U\$S70.000 mediante la entrega de dos fracciones de terreno ubicadas en la ciudad de Junín (Partidas n°52139 y 52140); es dable destacar lo siguiente: En cuanto al dinero en efectivo, cabe señalar que si bien la compradora en fecha 27/06/12, manifestó su imposibilidad de adquirir la moneda estadounidense en virtud de la resolución 3.210/2011 de la AFIP que instaurara el denominado "Cepo Cambiario" intimando al vendedor a indicar la cuenta bancaria en la que habrían de depositarse los pesos necesarios para adquirir la divisa americana conforme a la cotización oficial (ver CD. obrante a fs. 25 reconocida por la demandada a fs. 252 vta.); lo cierto es que del recibo de pago adjuntado por el propio accionante a fs. 14 (también reconocido por la compradora a fs. 253), surge que a tan sólo tres días del vencimiento pactado -3/07/12- la compradora entregó en efectivo la suma comprometida de dólares 127.000.-

En dicho instrumento también se dejó constancia de que "a solicitud del comprador se suscribirá la escritura traslativa de dominio con hipoteca de saldo de precio conforme lo pactado" (sic. fs. 14).- De lo antes expuesto, y no habiéndose efectuado reserva alguna por el mínimo retraso de tres días, es que corresponde tener por efectivizado el pago de la porción de la segunda cuota que debía ser cancelada en efectivo.-

Análoga solución cabe sostener respecto de la transmisión en parte de pago de los terrenos ubicados en la ciudad de Junín, cuyo valor fuera estimado por las partes en la suma de U\$S70.000.- Y es que conforme surge del propio relato actoral y de la copia de escritura de venta luciente a fs. 48/54 surge que en fecha 1/03/2013, la adquirente cumplió con la transferencia prometida de los terrenos en favor de la esposa del vendedor, modificación que, conforme surge del testimonio rendido por el escribano Ilharborde interviniente en el acto, habría sido efectuada a pedido de propio actor (ver minuto 13 de la grabación).-

Llegado a este punto, es dable señalar que si bien dicha transferencia debió ser realizada en fecha 30/06/12, lo cierto es que conforme surge de la propia escritura, el trámite se demoró en virtud de la inhibición que pesaba sobre la Sra. Picchi, complicación que fuera expresamente prevista en la cláusula agregada a mano al final de sendos boletos por la que se aclarase que "En el supuesto de surgir un imponderable registral las partes establecen prorrogar los plazos de escrituración sin ser causal de incumplimiento".-

A lo antes expuesto cabe agregar que conforme surge del testimonio del escribano Ilharborde quien también interviniera en la confección del boleto (minuto 53/54 de la grabación), dicha cláusula fue inserta a mano por él mismo, a pedido de las partes, al no encontrarse ninguna de las mismas en condiciones de escriturar.-

El enajenante, por tener que levantar una hipoteca preexistente sobre el campo vendido (ver recibo de pago luciente a fs. 15), y la compradora Picchi por tener en trámite el levantamiento de una inhibición.-

Conforme a ello, y habiendo acordado la prórroga de los plazos de escrituración para el supuesto de existir demoras registrales, sin que las mismas pudieran ser consideradas incumplimientos, no cabe más que tener por acreditado que la accionante cumplió íntegramente con el pago de la segunda cuota de

precio.- Llegado a este punto, adelanto que habré de coincidir con la demandada recurrente, en cuanto sostiene que habiendo cumplido íntegramente el pago de la primer y segunda cuota, por un importe superior al 50% del precio de la operación (U\$S360.000), se tornaba exigible la entrega de la posesión y escrituración del predio enajenado, con la correspondiente constitución de hipoteca por el saldo impago, tal como surge de la interpretación integral de las cláusulas segunda cuarta y quinta del boleto.- Asimismo es dable destacar que conforme a los términos del boleto tanto la entrega de la posesión, como así también la escrituración debía realizarse en forma previa al pago de la tercer y cuarta cuota, las que precisamente serían garantizadas mediante la correspondiente hipoteca a constituirse en el mismo acto sobre el inmueble enajenado.- Que lo hasta aquí expuesto resulta por sí sólo suficiente, para rechazar íntegramente la pretensión actoral (tendiente a la resolución contractual, cláusula penal y daños y perjuicios), por cuanto ninguna duda cabe respecto a que la exigibilidad de la tercer y cuarta cuota del precio, se encontraban condicionadas a la previa entrega de posesión del campo y escrituración de la venta, por lo que mal podría tenerse por acreditado el incumplimiento achacado a la contraria, que presupone el reclamo actoral (doctr. arts. 510, 1.138, 1.201 del Cód. Civ.).- Así se ha sostenido que: "...No se incurre en mora por estar vedado demandar el cumplimiento si previamente no se ha cumplido, se ofrece cumplir o se invoca el plazo convenido a su favor..." (Mosset Iturraspe, "Teoría general del Contrato", pág. 453); y que: "...Cuando la prestación del demandante debió ser cumplida antes que la del demandado, o debe ser hecha simultáneamente con la de éste, el derecho otorga al demandado la excepción de contrato no cumplido..." (López de Zavalis, "Teoría de los Contratos" Tomo I Parte General, pág. 598) En efecto, aún asistiendo razón al accionante respecto a la improcedencia del ofrecimiento de pago de la tercer y cuarta cuota en el equivalente en pesos a la cotización oficial del dólar al día del vencimiento (aspecto del que me habré de ocupar más adelante), lo cierto es que el accionante, en todo caso debió ofrecer el cumplimiento de las prestaciones previamente exigibles a su cargo (incluso judicialmente), para recién ahí poder exigir el cumplimiento efectivo de la tercer y cuarta cuota en la moneda comprometida (doctr. art. 505, 510 del Cód. Civ. y art. 1.201), mas en ningún caso ir por la vía de la resolución contractual, ante la falta de un incumplimiento grave de la contraria que hubiera desbalanceado el equilibrio o sinalagma funcional del convenio, en desmedro de su parte (doctr. arts. 1.038, 1.203, 1.204 y ccdtes. del Cód. Civ.).- En relación a este punto es dable resaltar que a lo largo del prolongado intercambio epistolar, en ningún momento el aquí accionante, ofreció la tradición del inmueble ni su escrituración, en forma previa al pago de la tercer y cuarta cuota, conforme a los términos convenidos en el boleto, sino que por el contrario se limitó a exigir el pago de dichas cuotas en dólares billetes, sin ofertar el previo cumplimiento de las obligaciones a su cargo (doctr. art. 1.201).- Tan solo en la carta documento emitida en fecha 22/10/14 (obrante a fs. 23), el Sr. Plou ofreció la escriturar y entregar la posesión, pero condicionando tales prestaciones a la "contra entrega" de la suma de U\$S300.000 correspondientes a la tercer y cuarta cuota, pretendiendo modificar unilateralmente de ésta forma, los términos contractualmente establecidos (doctr. art. 1.197 del Cód. Civ.).- Análogas conclusiones habrán de merecer las dos actas celebradas por ante el escribano interviniente en fecha 29/07/13 y 30/06/14 (obrantes a fs. 42/44) que habré de analizar en el apartado siguiente, en donde el vendedor reiterase su negativa a escriturar hasta tanto no recibiera los dólares billetes prometidos.- Conforme a lo hasta aquí expuesto; habiendo percibido el accionante más de la mitad del precio convenido, sin siquiera desprenderse de la posesión del bien, cuya entrega y escrituración en ningún momento fuera efectivamente ofrecida a la compradora en los términos convenidos en el boleto (al pago de lo segunda cuota del precio); mal podría el vendedor pretender resolver un contrato, en el que aún no ha mediado incumplimiento de la contraria (doctr. arts. 510, 1.201, 1.203, 1.204 y ccdtes. del Cód. Civ.).- En esta dirección cabe recordar que: "...el cumplimiento por el acreedor está exigido por el art. 1.203 del Cód. Civil: "el contrato sólo podrá resolverse por la parte no culpada" quiere decir que el cumplimiento por el acreedor, no es óbice para la resolución, más aún, ese cumplimiento, o al menos el ofrecimiento pertinente, es requisito sine qua non para el funcionamiento del pacto comisorio..." (Mosset Iturraspe, "Teoría General de Contrato" pág. 468).- VI.- Pasando al análisis de la reconvencción deducida por la compradora Picchi, demás está decir que conforme a lo expuesto en el apartado precedente, tanto la obligación de entregar la posesión, como la de escriturar el inmueble enajenado, resultaban exigibles desde el pago de la segunda cuota del precio, por lo que las mismas habrán de prosperar, en los términos previstos en el boleto de compraventa, es decir, mediante la constitución de una hipoteca en garantía de la tercer y cuarta cuota, las que deberán ser abonadas en dólares estadounidenses (doctr. art. 505, 1.185, 1.197 y ccdtes. del Cód. Civ.).- Sin perjuicio de ello, adelanto que tanto el reclamo tendiente a la reparación de los daños y perjuicios derivados de la falta de entrega oportuna, como el pedido de aplicación de la multa diaria de U\$S 100, habrán de ser íntegramente desestimados, al haber dado la reconviniente motivo al vendedor para suspender preventivamente el cumplimiento de las prestaciones a su cargo, al pretender liberarse maliciosamente del pago de la tercer y cuarta cuota prometida en dólares estadounidenses, mediante la entrega de su equivalente en pesos a la cotización oficial, con el consiguiente desequilibrio al sinalagma funcional de la operación (doctr. arts. 619, 725, 1.138, 1.198 y ccdtes. del Cód. Civ.).- Para ello en primer término es dable iniciar por señalar que de la cláusula segunda del boleto queda en claro que el precio total convenido de U\$S660.000, debía ser abonado en dólares billetes, obligación

que conforme a la normativa vigente sólo podía ser cumplida "dando la especie designada, el día de su vencimiento" (conf. art. 619 del Cód. Civ.) Por su parte, no debe perderse de vista que a la fecha de suscripción del boleto (3/02/12), el "Programa de Consulta de Operaciones Cambiarias" instaurado por la Resolución General 3210/11 de la AFIP (publicada el 28/10/11), comúnmente denominado "cepo cambiario", ya llevaba más de tres meses de vigencia por lo que mal podría encuadrarse la cuestión dentro de la órbita de un caso fortuito o de una excesiva onerosidad sobreviniente (doctr. arts. 514, 1.198 del Cód. Civ.).- Llegado a este punto, es dable señalar que la demandada reconviniente, no ofreció prueba alguna tendiente a demostrar que su parte hubiera iniciado el trámite requerido para la compra de la divisa prometida, y que en su caso, la misma le hubiere sido denegada, limitándose a ofrecer el pago de la tercer y cuarta cuota en el equivalente en pesos a la cotización oficial, circunstancia que por sí sola impide tener por acreditada la imposibilidad de hacerse de la moneda pactada (doctr. art. 375 del C.P.C.C.).- A mayor abundamiento, resulta oportuno destacar que aún en el supuesto de que dicho pedido hubiera sido denegado por la AFIP, tampoco hubiera existido la imposibilidad de pagar en la moneda comprometida, no sólo en virtud de la posibilidad de adquirir la en el mercado informal (dolar blue), sino también en el mercado formal a través de denominado "contado con liquidación", procedimiento a través del cual una persona o empresa podía cambiar pesos argentinos por dólares en el exterior, mediante la compra-venta de acciones o títulos de deuda, solución que ya fuera mayoritariamente adoptada por éste Tribunal en anterior conformación (Expte. N°: JU-4468-2013 Cisarello, Judith Fanny c/ Empresagro S.A. y otro/a S/Cobro Ejecutivo", L.S. n° 56, Nro de Orden 29, del 26/02/15).- Que dicha posibilidad se encuentra asimismo corroborada por el propio obrar de la compradora quien abonara en dólares billetes, no sólo la primer cuota de U\$S 163.000 al momento de la firma del boleto (03/02/12); sino también la segunda cuota de U\$S127.000 cancelada en fecha 3/07/12.- Precisada la improcedencia del pago en pesos conforme a la cotización oficial, al no ajustarse al objeto de la obligación asumido por la compradora (doctr. arts. 619, 725 y ccdtes. del Cód. Civ.), considero que la negativa del vendedor a entregar la posesión y a escriturar, se ha encontrado debidamente justificada por el propio obrar de la compradora quien maliciosamente pretendió liberarse de la obligación por ella asumida en dólares mediante la entrega de pesos, circunstancia que impone el rechazo de su pretensión resarcitoria, como así también al pedido de aplicación de la multa diaria convenida en el boleto (doctr. arts. 1.138, 1.198, 1.201, 1.419 y ccdtes. del Cód. Civ.).- En relación a este punto, y más allá de las previas manifestaciones efectuadas por la compradora respecto a la imposibilidad de obtener la divisa extranjera efectuadas con anterioridad al pago de la segunda cuota que a la postre fuera abonada en dólares (conf. CD. obrante a fs. 25), resulta particularmente esclarecedora respecto de la posición asumida por cada una de las partes, el acta notarial celebrada en fecha 29/07/13 por ante el escribano Ilharberorde (interviniente en el boleto y designado por las partes para la escrituración), en donde luego de efectuar una breve reseña del boleto antecedente se dejara constancia de que: "...II) Que del saldo de precio pactado, resta abonar la suma de trescientos mil dólares estadounidenses billetes, los que debían ser abonados; ciento cincuenta mil dólares estadounidenses billetes con fecha 30 de junio de dos mil trece y la suma de dólares estadounidenses ciento cincuenta mil billetes, el día treinta de junio de dos mil catorce. III) Con fecha treinta de junio de dos mil trece la compradora, entregó al suscripto la suma de pesos ochocientos ocho mil doscientos en cheques Banco Credicoop cuenta ... para procurar su cobro e imputarlo al pago correspondiente conforme boleto relacionado anteriormente, que equivalen a ciento cincuenta mil dólares estadounidenses, según cotización BNA día hábil inmediato anterior, esto es 5,339 pesos por dolar. Notificado el vendedor del depósito manifestó que la moneda pactada era dólares estadounidenses billetes, por lo que se abstenía de recibir dicho importe. IV) Ante lo cual informada la parte compradora de dicho extremo, solicita de mí el autorizante, cite a otorgar la escritura de venta; circunstancia para la cual se encuentra en este momento. V) en este estado el vendedor manifiesta que en la medida que él no reciba dólares billetes estadounidenses, no otorgará la escritura traslativa de dominio, ya que no existe ley o decreto del poder ejecutivo nacional que hubiera pesificado las deudas y/o los contratos vigentes, por ello, y las obligaciones que él mantiene, y debe cumplir son en dicha moneda, por lo que solicita se le abone en dólares estadounidenses billetes comprometidos.- Ante esto la compradora manifiesta que conforme lo manifestado anteriormente y que le fuera notificado al vendedor mediante carta documento, ofrece cancelar dentro de las 72 hs. de suscripta la presente el saldo de precio, que vencería el 30 de junio de dos mil catorce. Que los pagos se efectivizarían en pesos, al cambio del Banco de la Nación Argentina; esto por cuanto la AFIP no le autoriza la compra de moneda extranjera, todo ello conforme la normativa vigente. Siendo todo lo que desean dejar constancia..." (sic. fs. 45vta/46).- Análoga situación se ve reflejada en el acta notarial celebrada por ante el mismo escribano a la fecha de vencimiento de la cuarta cuota (30/06/14) cuya copia obra glosada a fs. 42/44.- De lo hasta aquí expuesto queda en evidencia al momento del vencimiento de la tercer cuota (30/06/13) fecha en que la demandada reconviniente sostiene que se habría perfeccionado la mora del vendedor, el mismo se habría resistido a otorgar la escritura y a entregar la posesión del inmueble ante la negativa de la compradora de abonar el saldo de precio convenido en dólares, propuesta que como ya adelantara resultaba improcedente, impidiendo de ésta forma tener perfeccionada la mora del vendedor (doctr. arts. 510, 619, 725, 1.201 y ccdtes. del Cód. Civ.).- Llegado a este punto, resulta insoslayable señalar que al vencimiento de la tercer cuota la compradora

entregó la suma de \$5,389 por cada dólar adeudado, siendo que a la misma fecha la cotización del dólar informal ascendía a la suma de \$8,05 (conf. <http://www.dolarargentino.com.ar/historico-completo-dolar-blue.php>); y el dólar contado con liquidación lo hacía a razón de \$7,84 por cada dólar (conf. <https://www.cronista.com/MercadosOnline/moneda.html?id=ARSCONT>), es decir que el ofrecimiento en concreto conllevaba para el vendedor una pérdida en el saldo del precio que rondaba entre el 30,37% frente a la cotización del contado con liquidación; y del 33,15% frente al dólar informal o blue.- De lo hasta aquí expuesto queda en evidencia que la actitud unilateralmente asumida por la compradora tendiente a desobligarse entregando pesos a la cotización oficial, configuró una amenaza seria y concreta de un futuro incumplimiento que necesariamente habría de afectar el equilibrio o sinalagma funcional del boleto de compraventa libremente celebrado entre las partes, dejando al vendedor ante una situación sumamente riesgosa: escrituración y entrega de la posesión del bien; frente a la ya adelantada manifestación de que el precio convenido no sería cumplido en la forma convenida.- En relación a este punto, es dable recordar que como en todo contrato con prestaciones recíprocas o bilaterales, cada una de las partes asume su obligación teniendo en miras la correspondiente obligación prometida por la contraria, generándose de esta forma una correlación e interdependencia entre las mismas que debe existir no sólo al momento de celebración del contrato (sinalagma genético), sino también a lo largo de toda su ejecución (sinalagma funcional).- No debe perderse de vista que tanto la excepción de incumplimiento total o parcial (art. 1.201 del Cód. Civ.) como el pacto comisorio en cualquiera de sus variantes (arts. 1.203 y 1.204 del Cód. Civ.), encuentran su fundamento "...en la interdependencia o conexión de las obligaciones emergentes de los contratos bilaterales, art. 1.138 del Cód. Civil. Como dice Trabucchi las obligaciones que surgen coaligadas, perduran así durante toda la vida del contrato; el derecho sigue la vida toda de la relación, no existiendo independencia después que ya nacieron dependientes. Con motivo de este tema adquiere relevancia la teoría que hace una separación entre las dos fases de la bilateralidad y habla de una "bilateralidad genética" (genetische abhangigkeit), basada en el cambio de dos promesas recíprocas que da lugar a una conexión de obligaciones en el momento que estas surgen, y una "bilateralidad funcional" (funktionelle Abhangigkeit) que se refiere a la mutua dependencia que media entre los efectos de las obligaciones y que influye también en el momento de su ejecución, a la hora de cumplir las obligaciones nacidas en nexo de reciprocidad..." (Mosset Iturraspe, "Teoría General del Contrato", pág. 454).- En esta misma dirección, es dable señalar que como consecuencia de la mentada interdependencia de las prestaciones es que el art. 1.419 del Cód. Civ. expresamente habilita al vendedor a suspender la entrega de la cosa vendida "cuando hubiese concedido un término para el pago, si después de la venta el comprador se halla en estado de insolvencia, salvo si afianzase de pagar en el plazo convenido".- Volviendo al caso de autos, resulta preciso señalar que si bien la manifestación del vendedor de su intención de abonar en pesos la suma adeudada, no puede equipararse a un estado de insolvencia -que conllevaría sin más la caducidad de los plazos establecidos en su favor (conf. art. 572 del Cód. Civ.)-; si resulta suficiente para tener por configurado una amenaza seria y concreta de un incumplimiento futuro grave, que como ya adelantara bien podría desestabilizar el equilibrio de las prestaciones libremente asumidas por las partes en el boleto.- Que ante dicha gravedad y seriedad de dicha amenaza es que habré de concluir en que la negativa del vendedor de entregar la posesión del inmueble, como así también de escriturar se encuentra debidamente justificada, debiendo encuadrarse dentro de un supuesto de tutela preventiva de su crédito (doctr. arts. 1.138, 1.198, 1.201, 1.203, 1.204, 1.419 y ccdtes. del Cód. Civ.)- En efecto, resulta a todas luces abusivo y contrario al principio de buena fe imperante en la materia, obligar al vendedor a cumplir integralmente las obligaciones a su cargo, ante la ya declarada intención de la compradora de incumplir con el saldo de precio acordado (doctr. arts. 1.138, 1.198 y ccdtes. del Cód. Civ.)- En esta misma dirección se ha explicado que: "...Es evidente que en los contratos bilaterales no tiene sentido obligar a una parte a seguir cumpliendo cuando es seguro que la parte contraria no lo hará. en definitiva, como explica Castán Tobeñas, la causa en el contrato bilateral es la relación de dos prestaciones con el cambio de un valor por otro, o sea la bilateralidad, no cada prestación en sí. Por lo que la prestación de la parte solvente carecería de causa si cumpliera siendo evidente que la otra parte no lo hará. Como en la suspensión del cumplimiento, la exceptio non adimpleti contractus y el pacto comisorio, el fundamento último se encuentra, como decimos, en la idea de causa del contrato. A lo que se adiciona, como ha sido señalado, la función preventiva del sistema de responsabilidad que privilegia la prevención frente a la producción del daño y consecuente indemnización..." (Rivera-Crovi-Chiazza, "Contratos. Parte General", págs. 377/8) A mayor abundamiento y sin que ello implique una aplicación retroactiva de la norma -vedada por el art. 7 del C.C.C.-, es dable señalar que si bien el ejercicio de una tutela preventiva del crédito ya había sido propiciado por la doctrina durante la vigencia del Cód. Civ. (conf. Lorenzetti, "Tratado de los Contratos", Parte general pág. 652 y sgtes. 1er edición Rubinzal Culzoni, 2.004, y Pendiella Molina, "Tutela Preventiva en los Contratos", pub en R.D.P. 2.017-1, "Medidas cautelares en el Código Civil y Comercial de la Nación", págs. 275/89), lo cierto es que el nuevo Código Civil y Comercial luego de regular la excepción de incumplimiento expresamente ha receptado el instituto en el art. 1.032, habilitando a una parte a suspender el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, ante una "grave amenaza de daño" fundada en un menoscabo significativo en la "aptitud para cumplir" de la contraria.- VII.- En conclusión, considero que contrariamente a lo sostenido por el

la sentenciante de grado, con posterioridad al pago de la segunda cuota del precio, ambas partes obraron de mala fe: el vendedor, al pretender resolver el contrato en miras de apropiarse de la suma de dólares (U\$163.000) entregada como primer cuota del precio, con más la multa diaria de U\$S100, sin haber ofrecido el cumplimiento de las obligaciones a su cargo; y la compradora, al ofrecer en pago una moneda distinta de la comprometida, pretendiendo de ésta forma modificar los términos originariamente convenidos, en claro desmedro de los derechos de la contraria (doctr. arts. 1.138, 1.198 y ccetes. del Cód. Civ.), comportamientos que estimo no pueden verse judicialmente amparados, por lo que estimo prudente y equitativo imponer las costas de la acción y de la reconvencción en ambas instancias por el orden causado, tomando asimismo en consideración el vencimiento recíproco (doctr. arts. 68, 274 y ccetes. del C.P.C.C.).- Por tal razón, es que habré de proponer a éste Tribunal hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la demandada reconviniendo, y consecuentemente rechazar íntegramente la demanda incoada por el Sr. Juan José Ismael Plou, y hacer lugar parcialmente a la demanda por escrituración y entrega de posesión del inmueble enajenado, las cuales deberán efectuarse dentro de los 30 días de adquirir firmeza la presente, conforme a los términos acordados en el boleto de compraventa, con la consiguiente constitución de hipoteca por el saldo de precio impago (doctr. art. 1.185 del Cód. Civ.).- En cuanto a la escritura, la misma deberá realizarse por ante el escribano designado en el boleto, y en caso de que el mismo se encuentre impedido por cualquier motivo (al momento de declarar se encontraba suspendido), por ante el escribano que resulte sorteado, a menos que las partes lleguen a un acuerdo.- En el caso de que el escribano designado en el boleto se encuentre impedido, el inicio del plazo de 30 días para el cumplimiento de la presente deberá prorrogarse hasta la fecha de aceptación del cargo.- En cuanto a la modalidad de pago del saldo de precio, es dable dejar sentado que atento a que entre el pago íntegro de la segunda cuota -momento en que las partes habían establecido como fecha de escrituración- el cual se habría perfeccionado en fecha 1/03/13 y el día de vencimiento de la tercer (30/06/13) y cuarta (30/06/14) cuotas del precio quedaban 4 meses y un año y cuatro meses de plazo respectivamente, la escritura a otorgarse deberá otorgar los mismos plazos desde la fecha en que la misma efectivamente se otorgue.-

TAL ES MI VOTO.- A LA MISMA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Dr. Guardiola dijo: No coincido con mi colega. Liminarmente señalo que comparto el análisis que realiza de la conducta de la compradora demandada al pretender modificar los términos originariamente convenidos con el pago de una moneda distinta a la comprometida, dando por reproducidas todas las consideraciones que al respecto formula en el mismo sentido que los fundamentos del fallo apelado (fs. 556vta/557vta.). Disiento en cambio en cuanto a la valoración que hace de mala fe de la correspondiente al actor al intentar resolver el contrato luego de la segunda cuota, ya que considero tal conclusión resultado de un desfase temporal de los hechos de la causa y en el reproche - pese a considerar luego justificada una supuesta negativa - de no haber ofrecido la entrega de la posesión del campo y escrituración de su venta, para desestimar la resolución pretendida y revocando lo resuelto en primera instancia ordenar la escrituración concediendo incluso plazos para el pago del saldo de precio. Ciertamente es que simultáneamente o partir de la integración del pago de la segunda cuota con la escrituración de los dos lotes llevada a cabo el 1 de marzo de 2013 (fs. 48/54), se estaba en condiciones de formalizar la venta del campo y entrega de la posesión con hipoteca simultánea por el pago de las dos cuotas restantes de vencimiento el 30 de junio de 2013 y 30 de junio de 2014. Pero ninguna de las partes intimó al cumplimiento de dicho acto en el lapso que mediaba hasta el 30/6/2013 (es más, la demandada reconviniendo señala esta fecha como de mora del vendedor). Por carta documento fechada el 3 de junio de 2013 y enviada el día 28 de ese mes (fs. 41) la Sra. Picchi retoma su postura originaria de abonar en pesos, anticipando su voluntad de cancelar de esa forma la tercer cuota al vencimiento pactado (cabe aquí señalar que éste y el de la siguiente cuota era a fecha fija - art. 509 CC- no a plazo determinado a partir de la fecha de escrituración; digo esto también en función de la propuesta del preopinante en su último párrafo). Ello fue lógicamente resistido por el actor el 5/7/2013 (CD de fs. 40) quedando amparado en relación a la obligación a su cargo, ante la postura de la contraparte por lo dispuesto en los arts. 510, 1201, 1418, 1423 y conc. CCivil aquí aplicable (art. 7 CCyCN). Ello es ratificado en la escritura ochenta y seis del 29/7/2013 (fs. 45/47) en oportunidad de ser convocados a concluir el negocio, y por la cual la compradora deja constancia de su insistencia en pagar en pesos al cambio oficial (ofreciendo hasta cancelar anticipadamente la cuota del año próximo a ese valor) y el actor reitera su negativa de recepcionar el precio de un modo distinto al convenido (arts. 617 y 619 CC), aclarando "que en la medida que él no reciba dólares billete estadounidenses, no otorgará la escritura traslativa de dominio". Evidente es entonces su voluntad de avenirse a su otorgamiento, en tanto la compradora abonase la cuota ya vencida en la moneda pactada, e implícitamente de que constituyese la hipoteca por el saldo de igual forma. Que el vendedor procedió de buena fe en la ejecución del contrato (art. 1198 CC) no albergo duda alguna, ya que lejos de resolver el contrato en esa oportunidad - en que ya no había una amenaza que ameritaba un obrar preventivo sino el incumplimiento de la contraria- y pretender hacer operativa la cláusula penal pactada en la cláusula octava, aguardó el vencimiento de la cuarta cuota el 30 de junio de 2014, reiterándose en esa ocasión (ver escritura número ciento uno del 30 de junio de 2014 fs. 42/44) las mismas manifestaciones de uno y otro contratante; siendo dable de considerar que a pesar del tiempo transcurrido la compradora lejos estuvo de intentar justificar la imposibilidad de cumplimiento exacto de la prestación a su cargo o de un modo

equivalente para mantener el equilibrio contractual, existiendo ya a ese momento jurisprudencia sobre el "cepo cambiario" contraria a su posición. No obstante ello las partes convinieron una espera de 72 hs. para tratar de resolver las diferencias existentes. Dio el vendedor una nueva oportunidad a la Sra. Picchi al remitir la CD de fs. 23 (sellada el 22/8/2014) y recién ante la pertinaz resistencia de la que da cuenta la CD de fs. 20, el día 10 de septiembre de 2014 por la CD de fs. 19 hace ejercicio de la opción resolutoria (cláusula octava mencionada art. 1203 del CCivil) Con la reseña hasta aquí efectuada, tengo por acreditado suficientemente el incumplimiento exclusivo, grave y reiterado, configurativo de la mora de la compradora en las obligaciones a su cargo que hace procedente, más allá de que se encuentre abonado el 50% del precio, la resolución de la operación de compraventa instrumentada por boleto de fs. 207/208. Mi opinión coincidente con la de la Sra. Jueza Dra. Panizza también se extiende en cuanto a los efectos restitutorios (devolución de lo recibido en pago de la segunda cuota de u\$s 197.000) y al rechazo de otros daños adicionales o por fuera de la cláusula penal establecida en la suma de u\$s 163.000 entregada a la celebración del boleto como primer cuota. De los términos de la cláusula octava resulta improcedente la acumulación de la multa diaria pactada para el caso en que se exigiese el cumplimiento. Considero también que a través de dicho importe, cuya determinación siempre está sujeta a valoración judicial (art. 656 del mismo ordenamiento), se satisfacen adecuadamente todos los perjuicios, cualquiera fuese su naturaleza, que el incumplimiento de la demanda ocasionó, máxime cuando el actor ha conservado la posesión de lo comprometido en venta. Interpreto en cambio que la imposición de costas en primera instancia no se ajusta al éxito obtenido por las partes en sus respectivas pretensiones. He de proponer que aquellas y las de Alzada por la demanda de resolución y la reconvencción de escrituración, estén íntegramente a cargo de la Sra. Picchi y por la de daños y perjuicios por su orden (arts. 68 y 71 del CPCC) ASI LO VOTO.- TAMBIEN A LA MISMA PRIMERA CUESTION, la Sra. Jueza Dra. Ragazzini dijo: Que se adhiere y hace suyo todos los fundamentos y conceptos doctrinarios y legales dados por el Sr. Juez preopinante en segundo término, Dr. Guardiola, votando en consecuencia en el mismo sentido. ASI LO VOTO.- A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo: Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso - artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del CPCC-, Corresponde: Por mayoría (Dres. Guardiola y Ragazzini, disidencia: Dr. Volta) I.- Modificar la sentencia dictada a fs. 548/559, únicamente en lo que respecta a la imposición de costas, que son distribuidas en ambas instancias de la siguiente manera: por la demanda de resolución y la reconvencción de escrituración íntegramente a cargo de la Sra. Picchi, y por la de daños y perjuicios por su orden (arts. 68 y 71 del CPCC). ASI LO VOTO.- Los Señores Jueces Dres. Guardiola y Ragazzini, aduciendo análogas razones dieron sus votos en igual sentido.- Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo que firman los Señores Jueces por ante mí: FDO. DRES. GASTON MARIO VOLTA, JUAN JOSE GUARDIOLA Y DANIELA K. RAGAZZINI, ante mí, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).- JUNNIN, (Bs. As.), 17 de Septiembre de 2019. AUTOS Y VISTO: Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso - artículos 168 de la Constitución Provincial y 272 del C.P.C.C.-, se resuelve: Por mayoría (Dres. Guardiola y Ragazzini, disidencia: Dr. Volta) I.- Modificar la sentencia dictada a fs. 548/559 únicamente en lo que respecta a la imposición de costas, que son distribuidas en ambas instancias, por la demanda de resolución y la reconvencción de escrituración, íntegramente a cargo de la Sra. Picchi y por la de daños y perjuicios por su orden (arts. 68 y 71 del CPCC). Regístrese, notifíquese y oportuna mente remítanse los autos al Juzgado de Origen.- FDO. DRES. GASTON MARIO VOLTA, JUAN JOSE GUARDIOLA Y DANIELA K. RAGAZZINI, ante mí, DRA. MARIA V. ZUZA (Secretaria).-

043194E