

Fideicomiso Escrituración Unidad Funcional En Moneda Extranjera Clausula Penal Pesificación

JURISPRUDENCIA

En Buenos Aires, a 7 días del mes de

octubre del año 2020, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?K., J. S. C/ S/Cumplimiento De Contrato?, ?B., R. O.C/ Y Otro S/Cumplimiento De Contrato? y, ?A., A. C/ B., R. O. S/Terceria De Mejor Derecho?, y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Claudio Marcelo Kiper dijo: En los autos ?K. J. S. C/FIDEICOMISO JURAMENTO 5131?, contra la sentencia dictada en primera instancia (fs. 996/1013), que hizo lugar a la demanda por la cual el actor perseguía la escrituración de las unidades funcionales adquiridas, y la indemnización de los daños sufridos, expresa agravios el actor (fs. 1030/8), cuyo traslado es contestado por la demandada a fs. 1036/8. Se agravia el apelante de la reducción del monto resultante de la aplicación de la cláusula penal. Señala que tomando como punto de partida del incumplimiento el 1 de febrero de 2012, y que el retardo se extendió hasta el día 10/10/18, ello es seis años y dos meses. En el boleto se estableció una multa de U\$S 100 diarios, suma considerablemente mayor a los U\$S 11.000 admitidos por el a quo. Admite que la multa debe ser disminuida, pero no a ese extremo. Dice que no puede ser inferior al valor locativo de la unidad vendida, que calcula en U\$S 35.623, para cada una de las unidades. Según la demandada, la demora en recibir la posesión de las unidades fue imputable al actor. En los autos ?B., R. O. C/FIDEICOMISO JURAMENTO 5131?, contra la sentencia dictada en primera instancia (fs. 702/19), que hizo lugar a la demanda por la cual el actor perseguía la escrituración de la unidad funcional adquirida, y la indemnización de los daños sufridos, expresa agravios el actor (fs. 729/38), cuyo traslado es contestado por la demandada a fs. 740/3. Se agravia el apelante de la reducción del monto resultante de la aplicación de la cláusula penal. Señala que la mora se produjo el 26 de Julio de 2012, de modo que el retardo se extendió hasta el día 10/10/18, ello es seis años y dos meses. En el boleto se estableció una multa de U\$S 100 diarios, suma considerablemente mayor a los U\$S 11.000 admitidos por el a quo, a la que califica de ?infame?. Admite que la multa debe ser disminuida, pero no a ese extremo. Dice que no puede ser inferior al valor locativo de la unidad vendida, que calcula en U\$S 32.838. En segundo lugar, se agravia de que no se haya admitido el pago del saldo de precio, oportunamente realizado en pesos al cambio oficial. Expresa que había restricciones de la AFIP para adquirir moneda extranjera. Agrega que la demandada no contestó la demanda y estuvo rebelde, de modo que no cuestionó el depósito efectuado. Invoca el art. 759 del Código Civil. Según la demandada, la demora en recibir la posesión de la unidad fue imputable al actor. En autos ?A., A. C/ B., R. O. S/TERCERIA DE MEJOR DERECHO?, las sentencia de fs 123/40 admitió el levantamiento del embargo trabado en los autos principales (fs. 232 y 241) respecto del inmueble matrícula, y dispuso su traba sobre el saldo de precio (U\$S 20.000) que el accionante deberá abonar al demandado al momento de la escrituración. Contra esta decisión expresa agravios el demandado (actor en el juicio mencionado anteriormente) a fs. 167/76. A fs. 165/6 expresa agravios Administración de Desarrollos de Arquitectura Metropolitana SA (?Fideicomiso Juramento 5131?). Ninguno de los intervinientes contestó los traslados conferidos. El demandado se agravia de que se haya admitido la tercería y, en consecuencia, el levantamiento del embargo trabado sobre la unidad de la tercerista (Nº 5). Sostiene que la actora no es una compradora, sino una inversionista en el fideicomiso inmobiliario, de modo que no puede alegar mejor derecho respecto de la unidad embargada. Dice que no suscribió un boleto sino que es fiduciante y beneficiaria de dicho fideicomiso. También se agravia de que se haya sustituido el embargo, cuando ello no fue solicitado, entiende violado el principio de congruencia. En segundo lugar, dice que nada adeuda en concepto de saldo de precio, para lo cual reitera los argumentos expuestos en el memorial en el que es actor, antes reseñado. Por su parte, Fideicomiso Juramento 5131 cuestiona que se haya ordenado un embargo por U\$S 11.000 cuando el comprador B. debe en concepto de saldo de precio la cantidad de U\$S 20.000. Además, requiere que se traba el embargo sobre la unidad comprada por aquel (Nº 1) y no sobre la suma que adeuda. I. ?K., J. S. C/-? Comenzaré por el examen de este expediente, siguiendo el mismo orden que la sentencia apelada. Se agravia el actor de que el a quo haya reducido el importe de la cláusula penal. Es un hecho no controvertido en esta instancia que el 5/1/2009 se constituyó el ?Fideicomiso ?, y se designó fiduciaria a la firma ?A. D. de A. Metropolitana S.A.? (ADAM S.A.), con el objeto de construir el edificio de la calle Juramento, y la enajenación de unidades funcionales sujetas al régimen de propiedad horizontal. Tampoco se discute que el actor, mediante la suscripción del boleto de compraventa, adquirió las unidades del 4º ?A? y ?B? del edificio. Asimismo, no existe desacuerdo entre las partes respecto a la procedencia de la escrituración de las unidades prometidas en venta. Según el boleto, las obras concluirían ?aproximadamente?, el día 1 de marzo de 2011. Con apoyo en dicha expresión, el a quo entendió que esa fecha era estimativa, pero que de todos modos se encontraba hartamente vencida. A fs. 910 se dispuso la toma de

posesión de las unidades mediante el respectivo mandamiento, lo que se materializó el 10/10/18 (ver fs.975). En lo que aquí interesa, para el supuesto de incumplimiento se previó la multa en la cláusula 7.2 del boleto, por la suma de u\$S 100 diarios. El juez de primera instancia, consideró que aplicar esa multa diaria por todo el período de atraso, ¿arrojaría respecto de cada uno de los contratos una suma que excede en un 100% el valor pagado en su oportunidad por cada uno de los inmuebles?. Fue así que la redujo a la cantidad de US\$ 11.000 para cada unidad, lo que motiva los agravios del actor. También valoró el a quo que ¿el accionante aún ante lo acordado en la audiencia de fs. 316 (26/9/2012) difirió una y otra vez tomar la posesión del inmueble, hasta que... el Tribunal ordenara a fs. 910 al actor tomar la posesión, lo que de todas forma recién se materializó el 10/10/18 (ver fs. 975) luego de múltiples mandamientos erróneamente confeccionados, falta de concurrencia a la oficina respectiva, etc?. Señaló hace muchos años Kemelmajer de Carlucci que ¿Hoy nadie discute que la aplicación estricta de una cláusula penal puede conducir a una gran injusticia. En nuestros días -dice la Comisión Benelux para la Unificación del Derecho- ya no puede considerarse revolucionario interferir en la libertad contractual. Esta verdad ya regía en 1968; por eso, al igual que en otras materias, al modificar el art. 656, el legislador argentino llevó al texto legal lo que era por entonces jurisprudencia constante. No obstante, mantuvo el primer párrafo que sienta como regla la inmutabilidad; en consecuencia, cabe reiterar que la mutabilidad es solo la excepción y, por ende, las facultades judiciales deben ser ejercidas con prudencia pues el propósito de la reforma, al igual que el de la francesa de 1975 y la ulterior de 1985, no ha sido matar la cláusula penal sino luchar contra los abusos. Esta es también la razón por la cual los modernos ordenamientos fijan pautas abiertas y no matemáticas para la reducción, con el fin de hacer posible la justicia del caso? (Algunos aspectos de la inmutabilidad relativa de la cláusula penal, LA LEY 1991-B-353). Aunque no es aplicable al caso, señalo que en concordancia con lo establecido por el art. 656 del Cód. Civil modificado por la 17.711, el segundo párrafo del art. 794 del actual Cód. Civ. y Com. dispone: ¿Los jueces pueden reducir las penas cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor?. La norma reitera la facultad prevista en el ámbito de la responsabilidad civil por el art. 1714. De todos modos, el propio actor admite que la reducción se efectúe. Lo que cuestiona es la cuantía fijada por el a quo, a su entender arbitraria.

La doctrina ha señalado diversas pautas a considerar. Una de ellas, relevante en el caso, es el valor de las prestaciones, ponderando su equivalencia o desproporción. Para ello debe tener en cuenta todo interés legítimo del acreedor en el cumplimiento de la prestación, sea este interés de carácter patrimonial o extrapatrimonial. El legislador no ha establecido correspondencias fijas que deban respetarse (el doble, el cincuenta por ciento, etc.) por lo que queda al prudente arbitrio del juez. Según el boleto, y las manifestaciones de las partes, se ha pagado por cada unidad un precio de US\$80.000. El apelante manifiesta que el valor locativo rondaría los US\$ 35.623, por el período de atraso. Sin embargo, es un hecho público y notorio que los alquileres no generan una gran renta, al menos así ha ocurrido en los últimos años. Tampoco se puede ignorar que puede haber períodos en los que el inmueble puede estar desocupado, que puede haber un inquilino que no cumpla, y que también se generan gastos en reparaciones. Por ende, si bien creo que ha sido un tanto baja la suma admitida por el a quo, tampoco me convence la propuesta por el apelante. Teniendo en cuenta factores económicos que son de público conocimiento, así como mi experiencia en juicios similares, propongo elevar la suma fijada por el a quo a la de US\$ 16.000 para cada una de las unidades adquiridas por el actor. II. ¿B., R. O. C/F.....? El primer agravio del apelante apunta a la reducción de la suma impuesta en la cláusula penal. La cuestión es similar a la tratada anteriormente, en el expediente de K., de modo que me remito a lo allí expuesto para evitar repeticiones innecesarias. Por lo tanto, voto para que se eleve la suma fijada por el a quo a la de US\$ 16.000 por el incumplimiento en la fecha de entrega de la unidad adquirida por el actor. El segundo agravio versa sobre el saldo de precio, que el actor apelante dice que fue cancelado. Pretende que se tenga por cancelado el saldo de precio de u\$20.000 que estaba pendiente de pago al momento de la interposición de la demanda, mediante el depósito de la suma de \$ 103.400 que efectuara con el escrito inicial (ver fs. 120/1 y plazo fijo de fs.403/4), alegando para ello la cuestión relativa a las restricciones cambiarias existentes al momento del depósito. En la cláusula tercera del boleto de compraventa se estableció el precio del inmueble en dólares estadounidenses, y se consignó expresamente que una vez realizados los pagos consignados en los ptos. a) y b), los restantes -que son los que restaban- debían ser efectuados: ¿...c) el importe de DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES DIEZ MIL (US\$ 10.000) en la fecha que LA VENDEDORA le notifique la entrega de la posesión y d) el saldo, esto es el importe de DOLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES DIEZ MIL (u\$S 10.000) al tiempo de otorgarse la correspondiente escritura traslativa de dominio? (ver fs. 4). Conforme a lo establecido en el Código Civil y Comercial las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes a menos que de su modo de expresión, de su contenido o su contexto resulten de carácter indisponible y de acuerdo con lo previsto en el art. 7° del referido cuerpo normativo, cuando la norma es supletoria no se aplica a los contratos en curso de ejecución, se debe aplicar la normativa supletoria vigente al momento de la celebración del contrato. Propone el demandado cancelar la obligación pesos al cambio oficial que fija el Banco Central. Sin embargo, ello se aparta notoriamente de lo expresamente pactado por las partes, como antes

señalé. En efecto, son muy claras las cláusulas del boleto de compraventa. Recuerdo que esta sala declaró la inconstitucionalidad de las normas que dispusieron la pesificación de las obligaciones contraídas en moneda extranjera, con prescindencia del momento de su exigibilidad. Me remito a lo expresado en dichos precedentes para evitar reiteraciones innecesarias (ver ?Tavella s/sucesión?, 16/8/02, y posteriormente ?Lagrange, Carlos F. c. R.J.R S. A. s/ Ejecución hipotecaria?, ?Torrada, Alfredo I. y otros c. Luzzi, Elsa N. s/Ejecución hipotecaria?, LA LEY, 2002-F, 1025; ?Cairo, Marisa c. Castiglioni, Felipe?, 17/7/2003, DJ, 2003-3-164, JA 3/9/2003, 56; ?Candoni, Atilio c. Chica, Carlos?, 21/3/2003, DJ, 2003-2-670). Se tuvo en cuenta, entre otras consideraciones, que admitir tal pesificación implicaría convalidar la licuación de la deuda y una suerte de confiscación en beneficio del deudor, recibiendo el acreedor no sólo en pago una cosa distinta de la debida, sino que acusará un impacto patrimonial considerable debido a la reversión compulsiva de los riesgos. Claro que, en el caso, no se trata de una pesificación legal, sino de una realizada por el deudor, alegando la imposibilidad de cumplir la obligación en la moneda extranjera pactada. Como ya sostuve en otro caso, no hubo ni hay imposibilidad de obtener moneda extranjera en virtud de las disposiciones dictadas por el poder público, ya que existen otras operaciones de tipo cambiario y bursátil que habilitan a los particulares, a adquirir los dólares estadounidenses, necesarios para cancelar la obligación asumida, a través de la adquisición y el posterior canje de determinados bonos (ver mi voto en ?Desarrolladora Terravista S.A. c. Verna, Emiliano Sandro s/ daños y perjuicios, 3/12/2015?). Existen en el mercado una serie de operaciones que se pueden efectuar en el marco de la legalidad a fin de conseguir dicha moneda extranjera, y el actor no acreditó la imposibilidad de adquirir la moneda debida efectuando estas operaciones. Para que el pago posea efecto cancelatorio debe ser exacto, debe responder a los principios de identidad e integridad (conf. Borda, G., Tratado de Derecho Civil. Obligaciones, I, p. 545; Trigo Represas, F., Obligaciones en general?, en Reformas al Cód. Civil, N° 2, 1994, ps. 118/20). Asimismo, el acreedor no puede ser obligado a recibir pagos parciales (arts. 673 y 742, Cód Civil). Si el actor se comprometió a entregar un importe de dólares estadounidenses, no corresponde hacer lugar a la consignación en pago articulada por el equivalente en moneda de curso forzoso, atento a la redacción de los arts. 617 y 619 del Código Civil -aplicables al caso-, ya que el deudor sólo se libera entregando la especie monetaria pactada. Por otro lado, no es congruente su postura, ya que reclama el monto de la cláusula penal en moneda extranjera, y pretende cancelar su deuda en pesos, cuando al día de hoy existe un cepo más severo que el de otros tiempos. Para concluir con este tema, no puedo omitir que valor del departamento seguramente subió en aproximadamente 10 años, mientras que el saldo de precio ha estado congelado. Ahora bien, expresa el apelante que la demandada estuvo rebelde, y que, al no contestar la demanda, aceptó el depósito. En mi opinión, los principios procesales no ponen un valladar a la declaración de inexistencia de pago. En efecto, aun cuando el demandado no se había presentado en primera instancia, el actor reclamó que se tuviera por cancelado el saldo de precio; es decir, fue un tema sometido a decisión del tribunal. Dice Carnelutti (Carnelutti, Francesco, Sistema de derecho procesal civil, trad. de Alcalá Zamora y Castillo, Ed. Uteha, Buenos Aires, t. 3, núm. 602) que el factor decisivo para que una cuestión pueda ser tratada y resuelta no es que haya sido examinada por las partes, sino que pudiese ser examinada y resuelta por hallarse comprendida en la demanda. En tal sentido ha dicho la Corte Nacional que aunque la emplazada, al contestar la demanda, no fundara su defensa en la razón que luego invocó al expresar agravios, la Cámara puede válidamente considerar la interpretación contractual si no se ha intentado introducir la invocación de otros hechos (CS, 27/9/73, ?YPF c. Capitán y/o propietario del buque Belfri?, LA LEY, 154-96); en suma, lo vedado es la introducción novedosa de cuestiones que de algún modo importan la alteración del objeto o de la causa, sea de la pretensión, sea de la oposición (Ver Palacio, Lino, Poderes decisorios del tribunal de alzada frente a la relación controvertida en el proceso, JA, 1957-II-483). En cuanto al invocado art. 759 del Código civil, señalo que ha sido objeto de diversas interpretaciones. Buena parte de la doctrina, entiende que la interpretación no debe ser literal, de modo que si la consignación, al momento de ser efectuada, ?no tenía todas las condiciones debidas?, produce sus efectos desde la subsanación y posterior sentencia que la declare legalmente válida (Alterini - Ameal - López Cabana, Derecho de Obligaciones, Abeledo Perrot, 1995, p. 386). Además, los arts siguientes supeditan los efectos de la consignación a que el acreedor la acepte o que el juez la declare válida. Por ende, propongo que se confirme este aspecto del fallo apelado. III. ?A., A. C/ B., R. O. S/TERCERIA DE MEJOR DERECHO? Como se expuso anteriormente, el Sr B. tiene derecho a cobrar de la fiduciaria que le prometió en venta un departamento, la indemnización por el retraso, estipulada en una cláusula penal. Para garantizar su cobro, trabó embargo sobre la unidad n° 5 del edificio, adjudicada a la tercerista. Como ya adelanté, se agravia el demandado de que se haya admitido la tercería de mejor derecho y, en consecuencia, levantado el embargo que pesaba sobre la unidad n° 5. Señala el apelante que él fue un comprador con boleto, mientras que la actora es fiduciante y beneficiaria del fideicomiso, esto es, una inversora y que, como tal, no puede invocar los beneficios del art. 1170 del Código Civil y Comercial, que privilegia al poseedor con boleto frente a otros acreedores embargantes. El a quo consideró que se trataba de una postura abusiva. Es exacto que la actora no ha suscripto un boleto de compraventa sino un contrato de fideicomiso. Surge del contrato cuya copia obra a fs. 3/8 que la Srta Abalsamo invirtió la suma de U\$S 94.200, con el objeto de que una vez construido el edificio se le adjudique la unidad funcional

ubicada en el piso 3º, identificada con la letra ?A?, de una superficie aproximada de 60 m2 (cláusula quinta). Este contrato se suscribió el 20 de julio de 2009, poco después de haberse constituido el fideicomiso. Según el contrato de fideicomiso, hubo una fiduciante inicial, y lo serían quienes se fuesen incorporando, aportando dinero para recibir unidades cuando estuviesen terminadas (fs. 11). Si la fiduciante y beneficiaria no cumplía con sus obligaciones, especialmente el pago de las cuotas, se rescindía el contrato y se la excluía del fideicomiso, además de otras penalidades (fs. 4 vta/5). El 5 de junio de 2012 se le entregó a Abalsamo la posesión de la unidad. Se suscribió un documento en el que relatan los antecedentes de la operación. Curiosamente, se dice allí que ?con fecha 5 de enero de 2009 la FIDUCIARIA y la señorita Abalsamo celebraron un boleto de compraventa por el que esta última adquiriría un departamento en construcción...? (ver fs. 29). Al final del documento, la fiduciaria reconoce que la compradora ?ha abonado en tiempo y forma el 100% del precio de su unidad, no teniendo que reclamar suma alguna por la posesión de la misma, ni en ningún concepto? (ver fs. 32). El demandado afirma que la actora no es una compradora de buena fe, sino una integrante más del fideicomiso. También invoca el art. 1170 del actual Código. En primer lugar, el art. 1170, que da preferencia al poseedor de buena fe con boleto que cumpla ciertos recaudos, podría ser invocado por el demandado respecto de su propia unidad, es decir, de la que él adquirió, si hubiese sido embargada por un tercero. No es esa la situación en el presente caso. Todas las unidades que aún no hayan sido transferidas mediante título y modo, forman parte del patrimonio fideicomitado. La adquirida por B., y la adquirida (adjudicada) por A.. En la especie, el Sr B. adquirió una unidad, y la Srta A. otra, aunque con distinto vehículo jurídico. No adquirieron la misma unidad, sino departamentos diferentes. El primero debe un saldo de precio por la suya, la segunda abonó la totalidad, y su precio fue superior al de B.. No hay prueba alguna que demuestre que la actora es parte del fideicomiso, en el sentido que pretende el demandado. Si bien suscribió un contrato de fideicomiso, lo cierto es que si miramos más allá, su situación es similar a la de un comprador: paga un precio por una unidad funcional a ser construida y finalmente formalizada la escritura pública. Tan es así que, aunque por error (o no), cuando se le entrega la posesión a la actora se dice que suscribió un boleto de compraventa. He visto que en muchos contratos de fideicomiso, en lugar de promesas de venta, a los interesados en adquirir una unidad se les hace suscribir un contrato de fideicomiso. Por otra parte, un contrato de adhesión en los llamados fideicomisos inmobiliarios. Lo cierto es que, más allá del ropaje o la etiqueta, se trata de compraventas, pues tales contratos -en este caso- se le asemejan bastante. Ha dicho el mayor especialista en estas cuestiones que ?En la práctica es característico de este tipo de fideicomiso que los fiduciarios-inversores ingresen sin saber con rigurosidad técnica el costo final del proyecto, y en la mayoría de los casos sin el respaldo de idóneos que realicen auditorías como la de costos de construcción, especialmente importante en contextos inflacionarios. Los inversores deben afrontar el costo total de la obra, lo que puede inducir al desarrollador a no administrar eficientemente los recursos por falta de motivación económica (...) Algunos fiduciarios ingresan al negocio creyendo que compran un departamento, sin ser conscientes de que se trata de un emprendimiento asociativo (...) Otra falla de fondo que se advierte en algunos supuestos es la de contratos de fideicomiso que no responden a la realidad del negocio que se pretende realizar? (Lisoprawski, Silvio, Fideicomisos de construcción ?al costo?, LA LEY 2011-F-1055). Sin perjuicio de lo expuesto, aun cuando se considere que la actora es fiduciante y beneficiaria, no veo motivo para privilegiar la situación de quien es acreedor del fiduciario por encima de la que ella ostenta; también la actora es acreedora del patrimonio fideicomitado. Según el art. 2 de la ley 24441, aplicable al caso, cuando hay más de un beneficiario, se benefician por igual, de modo que el Sr B. no podría alegar un derecho mejor que el de A.. Si bien la unidad aún forma parte del patrimonio fideicomitado, no se puede ignorar que la actora ya en 2012 había recibido la posesión. El acreedor embargante inició el juicio en el año 2013. La interpretación armónica de las normas del Código Civil y de las normas registrables ha dado pie a una importante corriente de opinión en la doctrina civilista que afirma la subsistencia de la publicidad posesoria conjuntamente con la publicidad registral. Esta postura considera que ambas publicidades, material y formal, se complementan y que en la generalidad de los casos son coincidentes. No obstante cuando entran en colisión se debe priorizar la primera en el tiempo siempre que quien la invoca sea de buena fe (ver Puerta de Chacón, Alicia, Publicidad posesoria y publicidad registral, LA LEY, 2012-A-953). Analizando este tipo de conflictos, se ha dicho que ?que el Derecho no es una ciencia exacta sino social, destinada a reglar y solucionar conflictos sociales, por lo que a nuestro entender no tolera soluciones terminantes ni que desatiendan la particularidad de cada contienda ... al resolver el conflicto, el juez ha de partir de una interpretación flexible del plexo normativo que involucra a aquél, sin desentenderse de las circunstancias concretas de cada causa? (Mariani de Vidal, Marina - Vidal Claypole, Pablo, El boleto de compraventa de inmuebles, el acreedor embargante y el art. 1185 bis del Código Civil, LA LEY 2011-C-42). Desde otro enfoque, Abalsamo, como beneficiario del contrato de fideicomiso, tenía derecho a la adjudicación de una unidad y se le entregó hace tiempo la posesión. Según el art. 15, último párrafo, ley 24441, ?Los acreedores del beneficiario podrán ejercer sus derechos sobre los frutos de los bienes fideicomitados y subrogarse en sus derechos.? Esto significa que los acreedores de la beneficiaria podrían embargarle dicha unidad, pero B. no es acreedor de la beneficiaria, sino del fiduciario. En suma, propongo que se confirme lo resuelto, en tanto se admitió la tercería de mejor derecho. También se

agravia el demandado de que se haya sustituido el embargo, cuando ello no fue solicitado, entiende violado el principio de congruencia. Creo que le asiste razón. El a quo trasladó el embargo sobre la suma que el acreedor, a su vez deudor, debe en concepto de saldo de precio. Lo cierto es que esto no fue solicitado por B., y su expresión de agravios revela que tampoco le interesa hacerlo. Propongo revocar este aspecto de la decisión. Por su parte, Fideicomiso Juramento 5131 cuestiona que se haya ordenado un embargo por U\$S 11.000 cuando el comprador B. debe en concepto de saldo de precio la cantidad de U\$S 20.000. Además, requiere que se trabé el embargo sobre la unidad comprada por aquel (Nº 1) y no sobre la suma que adeuda. Este apelante no es parte en esta tercería trabada entre quien padeció el embargo y quien actuó en calidad de acreedor embargante. De considerarse con derecho a requerir un embargo sobre bienes de B., deberá plantearlo en la etapa de ejecución de sentencia en el litigio que siguen entre ellos. Por todo lo expuesto, voto para que: 1) en el expediente ?K...?, que se eleve la suma fijada por el a quo a la de U\$S 16.000 para cada una de las unidades adquiridas por el actor, y que se la confirme en lo demás que decide, con costas de esta instancia al demandado; 2) en el expediente ?B.?, que se eleve la suma fijada por el a quo a la de U\$S 16.000, y que se la confirme en lo demás que decide, con costas de esta instancia por su orden; 3) en el expediente ?A.?, que se deje sin efecto la sustitución de embargo, y que se confirme la sentencia en lo demás que decide, con costas de esta instancia al demandado apelante, sustancialmente vencido. El Dr. Fajre y la Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 7 de octubre de 2020. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: 1) en el expediente ?K.?, elevar la suma fijada por el a quo a la de U\$S 16.000 para cada una de las unidades adquiridas por el actor, y confirmar la sentencia en lo demás que decide, con costas de esta instancia al demandado; 2) en el expediente ?B.?, elevar la suma fijada por el a quo a la de U\$S 16.000, y confirmar la sentencia en lo demás que decide, con costas de esta instancia por su orden; 3) en el expediente ?A.?, dejar sin efecto la sustitución de embargo, y que confirmar la sentencia en lo demás que decide, con costas de esta instancia al demandado apelante, sustancialmente vencido. Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper Correlaciones: Art. 794, Código Civil y Comercial de la Nación 003111F