

## Subasta De Inmueble Deuda En Moneda Extranjera Pesificacion Tipo De Cambio Oficial Dolar Solidario Codigo Civil Y Comercial De La Nacion

### JURISPRUDENCIA

Buenos Aires, 19 de octubre de 2020.-

Y VISTOS: 1.) Apeló la parte actora en forma subsidiaria la resolución dictada con fecha 18.02.2020 -mantenida en el decreto dictado el 16.09.2020-, que autorizó a la compradora del inmueble subastado en autos a abonar el saldo del precio en pesos, al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día inmediato anterior al depósito, ello en virtud de los límites que impone la normativa cambiaria del BCRA para la compra de dólares estadounidenses. Los fundamentos del recurso fueron desarrollados en el escrito presentado el 28.02.2020, siendo contestados por la adquirente del bien con fecha 05.03.2020. 2.) La recurrente se quejó de esta decisión, alegando que en tanto la deuda reclamada en el sub lite quedó consolidada en dólares estadounidenses, la base de la subasta fue fijada en esa moneda y la venta se concretó en esas condiciones, el comprador se encuentra obligado a depositar el saldo de precio en dólares estadounidenses, cumpliendo de esa forma con las condiciones establecidas en los edictos judiciales. Agregó que autorizar al comprador a que deposite pesos al tipo de cambio vendedor que publica el Banco de la Nación Argentina, en lugar de dólares estadounidenses, moneda en que se fijó la base del remate, no es otra cosa que provocar la disminución del precio de venta, perjudicando a su mandante que verá reducido el recupero del crédito al recibir pesos a un tipo de cambio muy inferior a la realidad del mercado. Hizo hincapié en que las condiciones de venta del bien se encontraban claramente establecidas en los edictos publicados a los que la compradora tuvo acceso, por lo que el único monto autorizado a abonar en pesos era el de la seña. Agregó que la imposibilidad de acceso a la moneda extranjera no es absoluta, toda vez que en el mercado cambiario existen diversos mecanismos que, sin confrontar con las leyes locales, permiten hacerse de dólares estadounidenses y a los que no aplican las restricciones impuestas por la Comunicación A 6815 del BCRA. Mencionó a modo de ejemplo que a través de la compraventa de bonos (dólar ?Bolsa? o dólar ?MEP?), se pueden adquirir dólares estadounidenses sin limitaciones y mediante un procedimiento sencillo para cualquier ahorrista y, mucho más, para una empresa como Coralino SA que como productora y exportadora de nueces participa activamente en operaciones de comercio exterior. Puntualizó que la Comunicación 6815 del BCRA fue dictada el 28 de octubre de 2019 y, dado su tenor, tuvo suficiente repercusión mediática en todos los medios nacionales, es decir, que no sólo al momento de la publicación de edictos y de la realización de la subasta ya había sido dictada y sus términos contaban con plena vigencia sino que, además, no podía reportarse desconocida, mucho menos, para una empresa que opera con el exterior. Hizo hincapié en que las condiciones para la compra del inmueble, fueron debidamente acordadas y publicadas en el mismo contexto económico existente en la actualidad, por lo que la adquirente, quien además, en el mismo remate, realizó la oferta de compra de viva voz y en dólares estadounidenses, debió haber tomado los recaudos necesarios para contar con la totalidad de los fondos líquidos y en la misma especie, dentro del plazo correspondiente. Indicó que era evidente que el real motivo del pedido no era la imposibilidad de adquisición de dólares estadounidenses, sino que en tanto la cotización por las diferentes vías existentes supera la publicada por el Banco de la Nación Argentina, para el obligado es notablemente conveniente acogerse a esta última, porque conlleva un ahorro directo. Agregó que incluso, si contase con los dólares estadounidenses, obtendría también el beneficio de conservarlos, desprendiéndose de los pesos argentinos afectados por la pérdida de su valor. También refirió que el tipo de cambio ?oficial? no representa el valor real de la moneda previamente determinada, por lo que el pago en pesos calculado por dicho mecanismo, nunca puede ser considerado equivalente a la obligación original y por eso no puede gozar de los efectos liberatorios que dispone el art. 765 del Código Civil y Comercial de la Nación. Por último, indicó que el Fideicomiso de Recuperación Crediticia Ley 12.726, actual titular del crédito que se reclama, es un ente creado a los fines de recuperar la mayor parte posible de las deudas que le fueron transferidas, debiendo transferir su resultado al estado provincial, de tal suerte, que los ingresos producidos por la gestión de recupero de este ente especializado, benefician directamente a la Provincia de Buenos Aires y a sus contribuyentes y la injusta decisión tomada, afecta directamente las arcas provinciales y a los ciudadanos que la habitan. 3.) Pues bien, del examen de las constancias digitales del expediente realizado a través del Sistema de Gestión Judicial, resulta que, con fecha 03.12.2018, se decretó la venta en pública subasta del inmueble de propiedad del co-demandado Alfredo Carim Yoma, cuya base fue fijada, en el decreto dictado el 24.09.2019, en la suma de U\$S 1.290.000. A pedido del martillero, con fecha 24.10.2019, se lo autorizó a recibir la seña del posible comprador tanto en dólares estadounidenses como en pesos, al cambio oficial tipo vendedor del Banco de la Nación Argentina correspondiente al día hábil anterior a la fecha del remate. Del boleto de compraventa fechado el 05.12.2019 surge que resultó compradora del bien la firma Coralino SA, por la suma de U\$S 1.295.000, quien abonó en el acto de venta la suma de \$ 24.184.125, equivalente a U\$S 388.500 (30% del precio) en

concepto de seña. El 14.02.2020 se aprobó la subasta y se intimó a la adquirente a depositar el saldo de precio. Coralino SA solicitó, mediante escrito de fecha 13.02.2020, depositar el saldo de precio en moneda de curso legal, pedido que reiteró el 17.02.2020. Finalmente, el juez la autorizó en autos a abonar la obligación pendiente en pesos, al tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día inmediato anterior al depósito, ello en virtud de los límites que impone la normativa cambiaria del BCRA para la compra de dólares estadounidenses, lo que motivó la interposición del recurso bajo examen. 4. En el caso, se encuentra involucrada una obligación asumida en moneda extranjera, que se pretende cancelar mediante el pago de una suma equivalente en pesos. Pues bien, el art. 765 CCCN establece que la obligación es de dar dinero, si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de la constitución de la obligación y que, si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal. El art. 766 CCCN agrega que el deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie asignada. Es claro, que el principio establecido en el art. 765 transcripto supra, da un giro en la cuestión relativa a la naturaleza de la obligación contraída en moneda extranjera con relación a la anterior regulación de la materia, contenida en el art. 617 del Código Civil -luego de su modificación por la ley 23.928-, que establecía que las obligaciones de dar moneda extranjera, se regían por las de dar sumas de dinero. El régimen hoy vigente estipula que dicha obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas, mas establece, expresamente, que el deudor puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal. En suma, la moneda extranjera como principio, no es dinero en nuestro país, sino simple cantidad de cosas fungibles, sin embargo, a esa clase de deudas (en moneda extranjera), les resulta aplicable la disposición especial receptada en el CCCN, que admite para el deudor la posibilidad de desobligarse dando el equivalente en moneda de curso legal al tiempo del vencimiento de la obligación, siguiendo el criterio general que rige respecto de cosas fungibles, que permite que puedan ser sustituidas por otras equivalentes, a costa del deudor. Es claro que, tratándose de una deuda de ?valor?, el CCCN prevé como expresa solución legal, que la valuación de la moneda extranjera puede efectuarse en moneda de curso legal, en términos pecuniarios actuales. Ello, dado que participa de la peculiaridad de las cosas fungibles, respecto de las cuales, como son cosas eminentemente reemplazables, cabe obtener la reposición de igual cantidad, en moneda de curso legal (véase sobre el tema: Llambías Jorge Joaquín, ?Tratado de Derecho Civil - Obligaciones?, T° II, p. 192 y ss.). Desde esta perspectiva no puede sino mantenerse la decisión apelada, en punto a la posibilidad de cancelar el saldo del precio en pesos, pero convirtiéndose el monto adeudado en dólares estadounidenses a moneda local, conforme el tipo de cambio oficial al que puede acceder el particular para hacerse de moneda extranjera en el mercado que en el régimen legal actualmente vigente se conoce como ?dólar solidario? (art. 35 Ley 27.541), sin la percepción adicional del 35% a cuenta del Impuesto a las Ganancias y Bienes Personales establecida por el BCRA reglamentada en la Resolución General AFIP 4815/2020. Con este único alcance se receptará el remedio articulado. 5.) Por todo ello, esta Sala RESUELVE: Hacer lugar parcialmente al recurso incoado y, por ende, modificar el decreto apelado en el sentido expuesto en el considerando 4.) de la presente. Distribuir las costas de Alzada en el orden causado, atento las particularidades del caso y el modo en que se resuelve (art. 68, párrafo segundo, CPCCN). Notifíquese la presente resolución a las partes. Oportunamente, devuélvase virtualmente las actuaciones a la instancia anterior. Sólo intervienen los firmantes por hallarse vacante el restante cargo de Juez de esta Sala (art. 109, Reglamento para la Justicia Nacional). A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la ley 25.865, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará mediante la pertinente notificación al CIJ. MARÍA ELSA UZAL ALFREDO A. KOLLIKER FRERS VALERIA C. PEREYRA Prosecretaria de Cámara

Correlaciones: Art. 765, Código Civil y Comercial de la Nación 002332F