

Contrato De Compraventa De Inmueble Precio En Dolares Incumplimiento En El Pago De Las Cuotas Restricciones Cambiarias

JURISPRUDENCIA

Contrato de compraventa de inmueble. Precio en dólares.

Incumplimiento en el pago de las cuotas. Restricciones cambiarias Se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda por incumplimiento en el pago de las cuotas en dólares pactadas en un contrato de compraventa de inmueble.

En la ciudad de Morón, Provincia de Buenos Aires, a los VEINTIUN dí-as del mes de mayo de dos mil quince, reunidos en la Sala I del Tribunal, los señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Morón, doctores José Eduardo Russo y Roberto Camilo Jordá, para pronunciar sentencia en los autos caratulados: " Koblac, Héctor Daniel c/Lucero, Julio Nicolás y otro s/ cumplimiento de contrato " y habiéndose practicado el sorteo pertinente (art. 168 de la Const. de la Provincia de Buenos Aires y 266 del Código de Procedimientos Civil y Comercial), resultó que debí-a observarse el siguiente orden; Dres. JORDA -RUSSO, resolviéndose plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ra.: ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 236/241? 2da.: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? VOTACION A LA PRIMERA CUESTION: el Señor Juez Doctor JORDA, dijo: I. Apelan la sentencia de autos la parte actora a fs. 251 y la parte demandada a fs. 253. Obra la expresión de agravios de la primera de las partes mencionadas, a fs. 260/261 mientras que la de la contraria se encuentra presentada a fs. 267/274. Asimismo la reclamante replica los agravios a fs. 279/281 y los accionados concretan similar acto procesal, a fs. 283/285. II. La sentencia en trance de revisión hace lugar parcialmente a la demanda, promovida por Héctor Daniel Koblac contra Julio Nicolás Lucero y Silvia Laura Zaragoza y, en consecuencia, condena a éstos últimos a abonar al primero el saldo de precio de ... dólares, con más las cuotas que se devenguen hasta que el pronunciamiento adquiera firmeza, sumas éstas a las que adiciona una cláusula penal de ... dólares diarios desde la fecha de la mora-16 agosto de 2012- y hasta el momento del efectivo pago bajo apercibimiento de ejecución o de-a opción de la parte actora-dar por resuelto el contrato de compraventa. Asimismo le impone a los accionados las costas del juicio. III. La accionante cuestiona el pronunciamiento, como su único agravio, por cuanto aquel ha reducido la cláusula penal originariamente acordada por los contratantes. En tal sentido arguye que tal estipulación constituye una determinación previa que efectúan las partes, respecto a los perjuicios y su indemnización, derivados del eventual incumplimiento. De modo que, añade, goza de inmutabilidad pues "...las partes las pactan al amparo del principio de la autonomía-a de la voluntad consagrado por el artículo 1197 del Código Civil». (ver escrito de expresión de agravios, fs. 260). Puntualiza que, en todo caso, su reducción requiere de pedimento de parte y que dicha circunstancia no se configuró en autos sino que, contrariamente, fue aminorada indebidamente de oficio. Amén de que, enfatiza, tal disminución no ponderó debidamente la magnitud del perjuicio de que sufrió. Pide, en síntesis, se deje sin efecto la mentada reducción. A su turno los accionados se disconforman con el decisorio criticándolo en cuanto interpreta, indebidamente, que en el contrato admitieron poseer las sumas necesarias en dólares estadounidenses. Cuando tal conclusión, en su inteligencia, no puede extraerse ni de la interpretación literal ni de la contextual de los términos contractuales. En tal sentido puntualizan que la misma modalidad de pago-anticipo de U\$S ... y el saldo en cuotas en dólares-devela que, contrariamente a lo decidido, no contaban al momento de la firma con la totalidad moneda extranjera hoy reclamada. También se disconforman porque el fallo considera que no han probado la afirmada imposibilidad de adquirir dólares-suscitada en virtud de las restricciones establecidas por las Comunicaciones del BCRA-cuando aquella constituye un hecho notorio y, por ende, innecesario de acreditarse. Coincidentemente con tal queja también cuestionan que el pronunciamiento haya desestimado la defensa de caso fortuito cuando, sostienen, es evidente que en su condición de "ciudadanos comunes» de modo alguno se encontraban en condiciones de prever el advenimiento del "cepo cambiario». Destaca igualmente que entiende desacertado que se predique su ausencia de buena fe contractual, pues considera que en todo momento ha evidenciado una voluntad conciliatoria y de pago. También discrepa con el fallo en cuanto estima insuficiente la reducción de la cláusula penal allí- dispuesta; arguyendo que aún la cifra de ... dólares diarios es excesiva si se pondera la existencia de intereses compensatorios pactados en el contrato. Impugna igualmente el pronunciamiento porque los condena al pago, en moneda extranjera, de las cuotas adeudadas y las que se devenguen en el futuro. Pues afirman que, como ya lo expresaran, se enfrentan a la imposibilidad de adquisición de la moneda pactada. En síntesis y medularmente solicitan se revoque la sentencia»...disponiendo el pago de las cuotas adeudadas y las que se devenguen a futuro por su equivalente en pesos al tipo de cambio oficial, o bien en forma subsidiaria, disponiendo el depósito del equivalente en pesos...ordenando al banco Oficial que realice el cambio por los dólares billete a favor del actor.» (ver escrito de expresión de agravios, fs. 274 vta.). IV. Por una cuestión asociada al buen orden metodológico, iniciaré mi voto abordando los agravios traídos por los demandados. Según surge del examen de los actuados-en especial el contrato de compraventa glosado a fs. 6/6

vta. las partes celebraron el día 20 de octubre de 2011 un contrato de compraventa sobre la unidad funcional número 4 del inmueble sito en la calle Cochiararo ... de Caseros, conviniéndose que el precio total-que asciende a la suma de U\$S ...-fuera abonada de la siguiente forma: U\$S ... a la firma del contrato y el saldo en 60 cuotas iguales de U\$S ... cada una iguales y consecutivas cada 30 días pagaderos a partir del 30 de enero de 2012. Asimismo se hace mención expresa que los accionados concretan esta operación "...con capital propio en dólares estadounidenses en su totalidad, producto de sus ahorros..." (ver instrumento privado de fs. 6, cláusulas primera y segunda). Al momento de contestar la demanda los accionados afirman que abonaron las cuotas pactadas, del modo acordado, hasta el mes de julio de 2012 y que a partir de entonces-remisión de carta documento mediante-frente a la imposibilidad de obtener la divisa de pago, ofrecieron cumplimentar tal acto jurídico en su equivalente en moneda nacional según el tipo de cambio oficial. Específicamente alegan, para sustentar la procedencia de la actitud adoptada, la configuración de una situación de caso fortuito y que la exigencia del actor de que la obligación sea cancelada en dólares estadounidenses, constituye un abuso del derecho. Ahora bien inicialmente entiendo necesario subrayar que, conforme lo prescripto por los artículos 617 y 619 del Código Civil, no sólo se encuentra validada la contratación en dólares sino que, además, se encuentra vedada la viabilidad de la cancelación-a la manera de una opción discrecional del deudor- por su equivalente en moneda nacional. Es decir que, en nuestro derecho positivo vigente, la moneda extranjera puede constituir objeto de la prestación de las obligaciones de dar sumas de dinero y tiene poder cancelatorio y, por ello, cuando se asume un compromiso de esta especie al vencimiento de la obligación deberá entregarse aquella tal como fuera acordada. En definitiva el principio es que la obligación contraída en dólares deberá ser saldada en dólares (arts. 617, 619, 725, 740 y cc. del Cód. Civil; SCBA, AC. 4905 del 12/04/1994; AC 91.768 del 11/03/2013, Cám. civ. y com San Isidro, LA LEY 2014-C, 471). Dicho esquema normativo-por evidentes razones de jerarquía normativa-en modo alguno puede juzgarse suprimida o esterilizada por el dictado de la Resolución BCRA 3210 y/o la normativa su concordante. Ahora bien entiendo que la afirmación, ponderada en el pronunciamiento de grado, y efectuada en el contrato de fs. 6 por los accionados-"compran con capital propio en dólares estadounidenses en su totalidad, producto de sus ahorros"-permite predicar válidamente que aquellos contaban con la cantidad de divisas necesarias para cancelar el saldo de precio. Sin que tal conclusión pueda estimarse desvirtuada-como enarbolan los quejosos al formular sus agravios-por la mera circunstancia de que se haya acordado el pago en cuotas del precio total. Por cuanto dicho hecho puede obedecer a las más variadas motivaciones de los deudores-vrg. criterios de administración de sus ahorros, apreciación de la eventual conveniencia de recurrir a la financiación, entre muchos otros-que, por su subjetividad inmanente, obviamente escapan a su dilucidación judicial (ver contrato de fs. 6; arg. artículos 163 inciso 5), 384 del Código Procesal y concordantes, su doc.). En definitiva si los deudores suscriben una cláusula por la que sostienen contar con los dólares para afrontar el compromiso tal como se pacta, debe concluirse necesariamente en la veracidad de tal afirmación. Máxime cuando la validez de aquella no fue cuestionada, en tiempo y forma, por ellos (arg. artículos 1198 y concordantes del Código Civil y 384 del Código Procesal). Esta conclusión, por otra parte, resulta también avalada por la misma conducta de los demandados quienes, pese a la vigencia de la resolución 3210 BCRA (que se remonta al 31 de octubre de 2011), cumplieron con el pago de las cuotas en la moneda contratada hasta el mes de julio de 2012 inclusive (ver carta documento de fs. 7 y escrito de contestación de demanda, fs. 168 y ss.). Va de suyo entonces, amén de la operatividad de la teoría de los actos propios, que si obraron de un modo ajustado al contrato aún vigentes las restricciones cambiarias apuntadas, es precisamente porque tal como lo declararon en la cláusula primera del contrato de fs. 6, tenían los dólares en su poder. (arg. artículos 1198 y concordantes del Código Civil; conf. SCBA Acuerdos 118.434; 118.828, entre muchos otros). Si bien la referida interpretación contractual desbarata la afirmada imposibilidad de pago, se impone también señalar que el alegado "hecho del príncipe" en modo alguno se encuentra tíbiamente probado. En efecto no sólo no se ha acreditado la realización-y su resultado infructuoso-de las gestiones administrativas idóneas para obtener la adquisición de la divisa (vrg. adjunción de los formularios de rigor), sino que tampoco se aprecian que hayan intentado previamente sortear judicialmente-por el proceso idóneo y ante la jurisdicción que fuere competente- la valla normativa alegada. Hecho éste que-dando así- respuesta a otra crítica planteada por los accionados-no puede ser concretada en este proceso, atento al fuero y al objeto de este juicio y a que el Estado Nacional no ha sido protagonista de estas actuaciones (arg. artículos 163 375 y 384 del Código Procesal). No debe perderse de vista que, como lo sostiene consolidadamente el Superior provincial, la prueba del caso fortuito esta a cargo de quien la invoca y requiere la comprobación fehaciente del carácter imprevisible e inevitable del hecho al que se adjudica la condición de causal exonerante (arg. artículo 514 del Código Civil, su doc; conf. SCBA Acuerdos 63.779, entre otros). La mera invocación de la existencia de normativa administrativa que consagra restricciones cambiarias, en modo alguno puede ser equiparada a la adecuada satisfacción de tal carga procesal (arg. artículo 375 y 384 del Código Procesal). Muchos menos cuando, como ya se subrayara, los recurrentes han expresado que la compra la efectúan con sus ahorros en dólares y han ajustado su conducta contractual, por un tiempo suficientemente prolongado, a lo pactado en el tópic. La tesis expuesta se evidencia como argumento suficiente para desestimar igualmente, la

queja ensayada respecto a la exigencia del pago en la moneda acordada de las cuotas vencidas y las que vengán en el futuro. Por último examinaré el agravio planteado, tanto por la parte actora como por los demandados, relativo a la reducción de la cláusula penal. Liminarmente he de puntualizar que, contrariamente a lo sostenido por la accionante, no existe óbice normativo para que aquella sea reducida de oficio. Es que, más allá que puede sostenerse que la petición de reducción se encuentra insita en el mismo pedido de rechazo de la demanda, no puede dudarse a tenor de la redacción del artículo 656 del Código Civil, que el juez puede reducirla de oficio cuando la desproporcionalidad de tal estipulación es manifiesta en relación a la entidad del incumplimiento. Por ende, contrariamente a lo sostenido por la actora, no es plausible predicar la inmutabilidad absoluta de la cláusula penal sino su inmutabilidad relativa. (conf. doctrina sentada por la Cam. Civ. y Com 2da., Sala 1era. La Plata, causa 96481, R.S.: 219/08; Cám. Civ. y Com. Morón, Sala II, causa 58321, R.S: 85/11, entre otros precedentes). Así- las cosas, descartada la procedencia de este agravio traído por la actora, cabe evaluar si como afirman los accionados la reducción concretada en la sentencia de grado, resulta insuficiente. Anticipo mi respuesta negativa. En efecto en aras de ponderar los parámetros en los que debe concretarse tal minoración, debe atenderse fundamentalmente a la funcionalidad económica de la cláusula en el contexto general del contrato y a las particularidades y alcance del incumplimiento que suscita su exigibilidad. De esta manera atendiendo al importe total de la operatoria, a la suma oblada al momento de la celebración del contrato, a la modalidad de financiación pactada, a la fecha de la mora y al tiempo que insumirá el pago total del saldo adeudado, considero que la cifra a la que se ha reducido la multa contractual- ... dólares diarios- resulta razonable. (arg. artículos 656, 1071, 1197, 1198 y concordantes del Código Civil; 384 y concordantes del Código Procesal). Consecuentemente he de propiciar igualmente la desestimación de la crítica planteada por los demandados. V. Por las razones, tanto fácticas como jurídicas, explicitadas a lo largo del presente voto considero que deben desestimarse íntegramente sendos recursos de apelación. Voto, en consecuencia, por la AFIRMATIVA.- A la misma cuestión el señor Juez doctor RUSSO, por iguales fundamentos votó también por la AFIRMATIVA. A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Doctor JORDA, dijo: Conforme se ha votado la cuestión anterior corresponde confirmar la apelada sentencia de fs. 236/241 en todo cuanto pudo ser materia de agravio y recurso. Las costas de la Alzada deberán ser soportadas en el orden causado, atento la suerte corrida por ambos recursos (artículo 68 del Código Procesal, segundo párrafo). La pertinente regulación de honorarios se difiere para la etapa procesal oportuna (artículos 31 y concordantes de la ley 8904). ASI LO VOTO. El señor Juez doctor RUSSO por los mismos fundamentos, votó en análogo sentido. Con lo que terminó el Acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA Morón, 21 de Mayo de 2015.- AUTOS Y VISTOS: De conformidad al resultado que arroja la votación que instruye el Acuerdo que antecede, por unanimidad, se confirma la apelada sentencia de fs. 236/241 en todo cuanto pudo ser materia de agravio y recurso. Las costas de la Alzada deberán ser soportadas en el orden causado, atento la suerte corrida por ambos recursos (artículo 68 del Código Procesal, segundo párrafo). La pertinente regulación de honorarios se difiere para la etapa procesal oportuna (artículos 31 y concordantes de la ley 8904). DR. ROBERTO CAMILO JORDA JUEZ DR. JOSE EDUARDO RUSSO JUEZ ANTE MI: RICARDO AMILCAR OSORIO AUXILIAR LETRADO DE LA EXCMA. CAMARA DE APELACION CIVIL Y COMERCIAL DE MORON 002407E