



Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

EXPTE. 111397/14



N.º 03

En la ciudad de Corrientes a los dieciocho días del mes de febrero del año dos mil veinticinco encontrándose reunidos en el Salón de Acuerdos de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala N° 1, los señores Vocales titulares Dres. Analía Inés Durand De Cassís y Sergio Daniel Curatola, con la Presidencia de la Dra. María Beatriz Benítez, asistidos de la Secretaria autorizante, tomaron en consideración el Expte. N.º **111397/14 (J.C.C. N° 13)**, caratulado: **“GORROCHATEGUI HORACIO ALBERTO, Y MARIA EUGENIA PORTA C/ CRAMAZZI WALDO ROBERTO S/ COBRO DE PESOS (ORDINARIO)”** venido a este Tribunal por el recurso de apelación interpuesto en fecha 21/11/2023, por la parte ejecutada, contra la Sentencia N° 199 dictada el 27 de septiembre de 2023, obrante a fs. 167/172.

Conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, los Dres. Analía Inés Durand De Cassís y Sergio Daniel Curatola, respectivamente (auto N.º 538/2024).

A continuación la Sra. Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassís formula la siguiente:

RELACIÓN DE LA CAUSA

La señora Juez de grado ha relacionado detenidamente en su fallo los antecedentes obrantes en autos. A ellos me remito por razones de brevedad. En su pronunciamiento hace lugar a la demanda promovida, y en su efecto condenó al Sr. Waldo Roberto Cramazzi a pagar al actor la suma de U\$S 11.596,00 (Dólares Estadounidenses Once Mil Quinientos Noventa y Seis), con más los intereses del 0,33% diario por cada día de retraso pactado entre las partes en la cláusula segunda del contrato de compraventa del inmueble en cuestión, desde que cada suma es debida y hasta su efectivo pago. Impone costas a la demandada vencida. Apela la parte ejecutada en fecha 21/11/2023. Corrido traslado, el mismo es contestado. Concedido el recurso con efecto suspensivo y con trámite inmediato por auto N.º 27830/2024, se elevan a la Cámara las presentes actuaciones y por auto N.º 1453/2024 la Presidencia llama Autos para Sentencia, integrándose la Sala con sus Vocales Titulares. Integración que se encuentra firme y consentida y la causa en estado de resolución.

El señor Vocal Dr. Sergio Daniel Curatola presta conformidad a la precedente relación de la causa.

A continuación la Excma. Cámara plantea las siguientes:

C U E S T I O N E S

PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida?

SEGUNDA: En caso negativo, la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada?

- A la primera cuestión la Sra. Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassís dijo: I.- Si bien, el recurso de nulidad no ha sido deducido contra el fallo dictado el 27 de septiembre de 2023, el mismo se halla implícito en el recurso de apelación conforme las previsiones del art.400 del C.P.C.C., en vigor.

Corresponde entonces, analizar si se ha configurado algún supuesto que requiera su tratamiento. No observándose vicios que justifiquen una declaración en tal sentido, no cabe considerarlo. Así voto.

- A la misma cuestión el Sr. Vocal Dr. Sergio Daniel Curatola dijo: Que adhiere.

- A la segunda cuestión la Sra. Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassís dijo: I.-ANTECEDENTES DE LA CAUSA:****

1.- En autos se presentaron el Sr. Horacio Alberto Gorrochategui por derecho propio, y el Sr. Javier Marcelo Somoza (apoderado de la Sra. Porta María Eugenia), con patrocinio letrado de la Dra. Patricia C. Mc Cormack. Promovieron demanda de cobro contra el Sr. Waldo Roberto Cramazzi por la suma de U\$S 11.596 (dolares estadounidenses once mil quinientos noventa y seis), con más la multa pactada en la cláusula segunda del contrato de compraventa de inmueble celebrada entre las partes por un valor total de \$63.928,23, a lo que el comprador se comprometió a pagarlos en dólares estadounidenses, lo que equivalían por entonces a la suma de U\$S 20.294,82.

Al momento de firmar la escritura la parte demandada pagó \$ 9.132,66, lo que la fecha de pago representó el valor de U\$S 2.899,26, quedando el saldo de U\$S 17.395,56, pagaderos en seis cuotas iguales, mensuales y consecutivas igual que a la suma entregada, sin embargo, las últimas cuatro cuotas no fueron pagadas por el comprador.



Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

EXPTE. 111397/14

Ofreció pruebas y fundó en derecho.

Seguidamente la Sra. magistrada de grado intimó a la actora a la presentación de la documental base de autos en fecha 19/10/16, realizando un nuevo requerimiento en fecha 09/05/17 otorgando un plazo de cinco (5) días para su cumplimiento bajo apercibimiento de rechazarlo in limine. Transcurrido el tiempo fijado, y habiendo solicitado la actora ampliación de plazos fuera de ese término, por providencia N.º 7851 de fecha 14/06/17 (fs. 41), se rechaza in limine la acción y se ordenó la incineración de las actuaciones.

Posteriormente la actora en día 23/06/17 presentó la documental respaldatoria de la acción solicitando se revoque el rechazo in limine dictado con antelación, oponiendo recurso de apelación y nulidad contra el auto que dispuso el rechazo. Por auto N.º 9394 del 31/07/17 (fs. 47), se lo tuvo por extemporáneo a la presentación de la documental, y se admitió la apelación subsidiaria, concediéndola en relación y efecto suspensivo.

Recibidos los obrados por la Cámara de Apelación, Sala II, resolvió la cuestión por Interlocutoria N.º 258/ (fs. 56/58) haciendo lugar al recurso de apelación formulado por la actora, por lo que dejó sin efecto el proveído N.º 7851 de fs. 41.

Devueltas las actuaciones al juzgado de origen, por providencia N.º 7691/ (fs. 71), se tuvo por interpuesta demanda de “cobro de pesos” imprimiéndose el trámite de proceso ordinario a sus efectos.

Corrido el traslado de la demanda se presentó el Sr. Cramazzi por derecho propio y patrocinio letrado de los Dres. Gallino Yanzi y Alexis Lucero. Opuso la excepción de falta de legitimación pasiva del Sr. Cramazzi Waldo Roberto. Asimismo, planteó caducidad de instancia del proceso, la cual se encuentra demostrada sostiene, por la inacción procesal de impulso idóneo, en consecuencia, interpuso recurso de revocatoria in extremis contra la Resolución N.º 7691 de fecha 23/05/18. Planteó prescripción liberatoria del crédito. Negó en su contestación; la venta al demandado por parte de los actores del inmueble ubicado en el club de campo “Marinas Punta Iglesia”; que el precio de venta se haya hecho por la suma de \$63.928,23 equivalente por entonces en la suma de U\$S 20.294,82; la existencia de saldo deudor de \$ 53.796 lo que sería U\$S 17.395,56; que los vencimientos

hayan sido pactados los días 10 de los meses noviembre y diciembre de 2008 y de enero a abril del año 2009; que las cuotas consignadas sean abonadas en dolares estadounidenses; la aplicación de un interés punitorio del 0,33% diario por cada día de retraso.

Sostuvo que celebró el contrato de compraventa con los accionantes teniendo por objeto la compra del inmueble en cuestión por la suma de U\$S 57.985,20, las cuales se abonaron en definitiva con la entrega pactada y con cuotas conforme acredita, adjuntando un recibo suscripto por el Sr. Horacio Ognio por el valor de U\$S 1.739 con carácter y concepto de “pago total de la compra del terreno”. Sin perjuicio de ello manifestó que los vendedores prometieron la construcción y emplazamientos de diferentes obras en el predio, las cuales nunca fueron llevadas a cabo.

Impugnó los intereses punitorios reclamados por la actora, solicitando su morigeración aplicando pautas razonables, teniendo en cuenta la moneda pactada, sosteniendo que es ilegítimo y abusivo. Ofreció pruebas.

Corrido el traslado de la caducidad interpuesta, fue contestado en fecha 20/09/18 y consecutivamente resuelto por Interlocutoria N.º 886/18 (fs. 113/114) rechazando el planteo.

Luego por providencia N.º 2750/2019 (fs. 118) se corrió a la actora el traslado del planteo de prescripción liberatoria planteado, contestado que fuere, por interlocutoria N.º 294/2019 se dispuso diferir su tratamiento para el momento de dictar sentencia

Por providencia N.º 2990/22 se adecuó el trámite del proceso a “ORDINARIO POR AUDIENCIA”, se fijó fecha para la audiencia preliminar, la que se desarrolló sin llegar a ningún acuerdo. Se abrió la causa a pruebas fijándose fecha para la audiencia final (fs. 158/159 vta.). Producidas las pruebas se realizó la audiencia final, sin llegar a un acuerdo nuevamente, se cerró el acto. Se llamó autos para Sentencia.

II.- LA SENTENCIA:

1.- El 27/09/23 se dictó Sentencia N.º 199, por la que se hizo lugar a la demanda promovida, condenando al Sr. Waldo Roberto Cramazzi a pagar al actor la suma de U\$S 11.596,00 (DÓLAR ESTADOUNIDENSES ONCE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS), con más los intereses del 0,33% diario por



Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

EXPTE. 111397/14

cada día de retraso pactada en la cláusula segunda del contrato de compraventa del inmueble ubicado en el club de campo “Marinas Punta Iglesia”, desde que cada suma es debida y hasta su efectivo pago. Impuso las costas a la demandada vencida.

2.- Inicialmente, la Juez de la instancia de origen dio tratamiento al planteo de prescripción liberatoria. Entendió que el reclamo trata de una obligación personal, por lo que es aplicable el art. 4023 del Código Civil la cual establece un plazo de diez año para prescribir. Computando la fecha de comienzo de la prescripción, el 10 de enero del 2009, fecha en la que venció el pago adeudado, resultando interruptivos del término la intimación cursada en fecha 18/03/11, más aún la fecha de promoción de la acción (14/12/14), consideró el no cumplimiento del plazo decenal requerido por la norma.

Evaluando los hechos y el derecho de la acción promovida, la magistrada de la instancia entendió que la demandada no ha logrado probar suficientemente la cancelación de la deuda contraída con la accionante, es decir, no acreditó el pago total de la compra del inmueble como fuera alegada en su contestación de demanda y audiencia de declaración de parte. Ante dicha omisión probatoria de la extinción de la obligación, procedió a hacer lugar a la demanda en todas sus partes.

3.- Fallo hoy en revisión por esta Sala, dado el recurso deducido por la parte demandada, y concedido con efecto suspensivo y con trámite inmediato.

III.- LOS AGRAVIOS:

1.- a) En primer lugar la parte demandada sostiene la inconsistencia de la resolución con la documental existente, trayendo aparejada la inobservancia del código civil y normativa de la Ley 24.240. Aduce que la magistrada no ha tenido en cuenta el origen de la compraventa, realizada a través de un boleto de compraventa como tampoco sus efectos jurídicos (arts. 1185 y 1185 bs del CC.), agregadas a fs.90/91, el cual convinieron las partes en las cláusulas primera, segunda y tercera que el bien se vende con la consecuente transferencia de la posesión, entregando la posesión en el día de celebrarse el instrumento. En él se estableció la recepción de una

seña y la forma de pago. Sostiene que ello no ha sido controvertido ni desconocido por la actora, en donde se ha producido el apartamiento de las constancias de la causa y una errónea aplicación de la ley. Manifiesta que únicamente su análisis consideró la escritura N.º 359 celebrada con posterioridad mediante Escribano Público Nacional Jorge Delfor Esmendi, sin tener en cuenta siquiera el boleto de compraventa firmado por las partes.

Considera que ésta situación no advertida y soslayada en el fallo atacado, modifica sustancial y estructuralmente los hechos y el derecho aplicable, ya que modifica el eje del análisis, sin tener presente que la tradición del inmueble operó por vía de boleto de compraventa, perfeccionándose así la venta.

A su vez, sostiene que la escritura pública N.º 359 modificó sin motivo, causa, ni voluntad el negocio original en lo que respecta al precio, elevándolo sin causa ni motivo alguno. Asegura que los pagos se realizaron conforme lo establecido en el boleto de compraventa, y tomar como base del negocio jurídico únicamente la escritura notarial trae aparejado la derogación de lo hecho ante la vigencia del boleto de compraventa.

1.- b): Por otra parte el apelante se queja respecto de la aplicación de los intereses punitivos, los cuales consideró violatorios y de cláusula abusiva.

La sentencia en crisis agravia a su parte de forma inaudita y confiscatoria al establecer el interés punitivo del 0,33% diario en dólares, desde que cada obligación se hizo efectiva.

Afirma que dicha cláusula nunca debió ser operativa, ya que ante la existencia del boleto de compraventa firmado por las partes y los pagos realizados en consecuencia por la demandada, canceló el precio pactado. Considera que al no adeudar nada, resulta innecesario opinar sobre una tasa de interés que nunca había tomado lugar ni operatividad hasta el dictado de la sentencia.

Alegó que la magistrada no analizó la deuda a la cual hace lugar, ya que la misma está pactada en moneda extranjera, elegida por las partes por su capacidad y fortaleza, tomándolo como cláusula de estabilización de los contratos, resultando injustificada la aplicación de ese interés punitivo de semejante envergadura (10% mensual aproximadamente), constituyendo



Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

EXPTE. 111397/14

enriquecimiento sin causa, beneficiándose la actora con casi cuatro veces el valor del terreno. Entiende que la juez de grado como directora del proceso pudo proceder a morigerar, sin embargo no lo hizo.

1.- c): Finalmente, el apelante se agravia respecto del punto II de la sentencia, al decidir la magistrada aplicar el valor del dólar MEP a los fines de abonar la deuda, ya que no existía ni fue prevista por las partes al momento de celebrar el contrato. Ello constituye un nuevo beneficio para el acreedor, entendiéndose que le otorga una especie de actualización encubierta en dólares a su favor, obligando a la demandada adquirir el valor de cada divisa en un 25% más alto a los fines de desobligarse.

2.- Corrido el traslado del recurso, el mismo fue contestado por la actora. Concedido y elevados los autos, se llamaron autos para dictar sentencia, por lo que la cuestión se encuentra en estado de resolución.

3.- Ello así, pues la recursiva ha cumplimentado los recaudos formales de admisibilidad previstos en el ordenamiento procesal, tiempo, fundamentación y apelabilidad (art.381, sgtes y cc del CPCC).

V.- LA SOLUCIÓN:

En autos se ha promovido una acción de cobro de una suma de dinero, expresada en dólares estadounidenses, que ha tenido recepción.

En la sentencia de primera instancia se hace lugar a la demanda condenando al Sr. Waldo Roberto Cramazzi a abonar la suma de U\$S 11.596, con más intereses del 0,33% diario por cada día de retraso, cláusula segunda del contrato de compraventa, del inmueble ubicado en el club de Campo "Marinas Punta Iglesia", en Paso de la Patria, Dpto. De San Cosme.

También adopta provisiones para la conversión de la moneda.

1- Ha recurrido en tiempo y forma la demandada, resumiéndose sus agravios en la siguiente síntesis: 1) Inconsistencia de la decisión por inobservancia documentación del expediente, del CCCN, y de la LDC (Ley N.º 24240); Sostiene al respecto que se obvia considerar, que la compraventa no se efectivizó con la escritura 359, sino con el boleto de compraventa que obra agregada a fs. 90/91. Por lo tanto, los recibos tienen carácter extintorio, por lo que la escritura es nula en cuanto pretende modificar el negocio original, en cuanto al precio de venta. Esta circunstancia no ha sido valorada por la Sra. Juez de grado, arguye. 2)

Cláusula abusiva. Intereses Punitivos. Interpreta al respecto que resulta confiscatorio el reconocimiento de la cláusula de interés punitivo del 0,33 por ciento diarios la que no debió tornarse operativa por que se canceló la deuda, conforme lo pactado en el boleto. También refiere a la posibilidad de morigerar pues resulta un interés del 10% mensual en dólares, no analizado por el “aquo” que la moneda extranjera es utilizada por su capacidad y fortaleza como cláusula de estabilización de contratos, por lo tanto, no se justifica un interés de dicha envergadura. Además, que la judicatura no ha hecho uso de la facultad de morigerar, beneficiando el acreedor que así obtendrá cuatro veces el valor del terreno. (Cita de jurisprudencia de tribunales nacionales).

Solicita que en caso se hiciera lugar a su agravio, que se reduzca la tasa a un 4% anual.

Como tercer agravio hace referencia a la cotización del dólar -MEP- que se fija en la sentencia, en caso de conversión a los fines de abonar en pesos argentinos. Sostiene que esa decisión se contrapone con las pautas fijadas en el punto II de la sentencia, que establece que se debe resolver el caso conforme el CC, vigente al momento de celebrarse el negocio, siendo que ese tipo de cambio no existía al tiempo de la contratación por lo que las partes no previeron al respecto.

En aquel momento la diferencia de cotización en las contrataciones en dólares se resolvían por la doctrina del esfuerzo compartido. Por lo tanto, el criterio adoptado implica otro beneficio para el acreedor.

Contesta la parte actora apelada, sosteniendo que el boleto de compraventa no supe a la escritura traslativa de dominio, en cuanto a la interpretación de mejor derecho, que sin decir lo hace el recurrente. Que en un primer momento sí se acordó la venta y condiciones, el 3/04/028, en el boleto, acuerdo que se plasmó en la escritura N.º 359 el 03/10/08, inscripta en el registro pertinente; que la recurrente reconoce la importancia de la escritura dándole mayor jerarquía a esta y no al boleto. -

Que la escritura fue suscripta ante el escribano Esmendi, sin encontrarse viciada la voluntad de ambas partes, por lo tanto, goza de presunción de autenticidad.

Que sin dudas se ha meritado el alcance de la cláusula en concepto



Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

EXPTE. 111397/14

de interés punitivo, pues al no haber respetado Cramazzi el precio de venta, aplicó la misma la judicatura.

2.- Entonces, los temas centrales a dilucidar en este caso, refieren a la importancia del boleto de compraventa en la adquisición de bienes inmuebles en cuotas; la acreditación de su existencia, como así también de los pagos realizados, a los fines de establecer la vinculación del mismo con la escritura traslativa del dominio, y el pago del precio acordado.

Por el otro lado la reducción de los intereses pactados en caso de demora o falta de pago, en un porcentaje del 0,33% diarios.

a) El boleto de compraventa.

Es indudable la importancia de este instrumento, en el tráfico comercial, principalmente en relación a los bienes registrables.

Mucha ha sido la doctrina y jurisprudencia que analizó el tema, dando lugar a la modificación del art. 1185 del CC, por la ley N.º 17711/68, y del mantenimiento de la figura en el CCCN, art. 1170.

Mosset Iturraspe y Piedecasas, comentando la norma del CC, expresan que el tema se inserta dentro de lo que la doctrina denomina formación progresiva del contrato, caracterizada por la celebración de contratos previos, sucesivos y preliminares, camino al definitivo, destacando el contrato promesa (Código Civil explicado, dirección: R. Compagnucci de Caso - T IV - Comentado art. 1184, 1185; Autores: Jorge Mosset Iturraspe - Miguel Piedecasas; Rubinzal Culzoni 2011 - 1º ed.. Santa Fe).

También interpretan que la compraventa inmobiliaria, plantea la cuestión de si se encuentra incluida en el listado del art. 1184 del CC (actos/contratos que deben ser hechos por escritura pública) o excluida.

Al respecto sostienen que no está incluida como “contrato obligacional”, creadora de derechos y obligaciones, sino que se refiere a la compraventa como “título al dominio”. Esta es una temática que ha generado diferentes criterios, no siendo necesario fueren analizados en esta oportunidad pues no es una cuestión objeto del recurso.

En el caso se puede considerar que el boleto de compraventa adjuntado por el demandado es el antecedente inmediato de la escritura traslativa del dominio.

Si bien, la actora no menciona en su demanda este negocio

preliminar ni nada dice cuando se le corre traslado de la documental adjuntada por la demandada; resulta que al contestar el recurso que se analiza, reconoce que fue así celebrado el negocio; primero se suscribió el boleto y luego la escritura, pero que no ha sido abonado íntegramente el precio pactado.

Así fijadas las posiciones de las partes, adquieren relevancia y una directa vinculación los recibos agregados, que constituyen principio de prueba por escrito, en los términos del art. 1020 del CCC, que refiere a la prueba de los contratos formales, como es el caso.

En los arts. 1019 y 1020 del CCCN se establece un criterio más amplio de interpretación en relación al CC. Las pautas interpretativas que rigen estas vinculaciones conservan el "principio de prueba por escrito", en aquellos supuestos, como el de autos, donde se requiere su instrumentación por escrito. Y siendo que la prueba instrumental traída, recibo de pagos de cuotas, depósitos bancarios y pagos en agencia inmobiliaria pueden ser considerados "principio de prueba por escrito, dado que consiste generalmente en un documento que emana del adversario o de un tercero "Ognio Agente Inmobiliario que compareció por la parte actora" que haga verosímil el contrato de que se trate (Sent. N° 86/2024 dictada en los caratulados "VISCHI LAURA CRISTINA C/ CÁCERES RUBÉN S/ DESALOJO" "; Expte. N° 178.930/18).

En síntesis, del análisis integral de la documental acompañada se puede concluir que la concatenación de los negocios celebrados también podía ser realizada aún sin el reconocimiento de la parte apelada dada las identidades y concordancias del mismo; identificación del lote o predio; intervención de agencia inmobiliaria conocida en el medio, recibos expedidos en papel impreso con el logo de la agencia, e incluso aclaración de firmas; relación temporal entre el boleto y escritura, entre otros.

Es decir, que si bien los recibos son de fecha anterior a la escritura, ello se debe a que el negocio preliminar arranca en marzo del 2008, con el pago de la seña y la suscripción del boleto.

b) Determinación del precio de la compraventa inmobiliaria.

En relación a esta temática el agravio del demandado prosperará parcialmente.



Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

EXPTE. 111397/14

Ello en tanto luego de un minucioso análisis del precio acordado en el negocio original -boleto de compraventa- de U\$S 57.985,20, del primer pago y del plan de doce (12) cuotas de U\$S 2.899,26 cada una se advierte determinada regularidad en sus pagos hasta el mes de noviembre del 2008, ya fuere por depósitos bancarios, en oficinas de la inmobiliaria, libramiento de cheques, siempre por valor de la cuota, 2.899,26, sea en dólares estadounidenses o su equivalente en pesos.

En la escritura no se hace referencia a su antecedente, el boleto, fue consignado como precio un monto en pesos argentinos, de \$ 63.928,23, que a octubre del 2008 eran equivalentes a U\$S 20.294,82, reconociéndose un pago y luego un plan de seis (6) cuotas de U\$S 2.899,26. Este plan de pagos es concordante con el segundo tramo de lo acordado en el boleto de doce (12) cuotas, en fecha y montos.

En síntesis, del saldo U\$S 20.294,82, descontado un pago de U\$S 2899,26 que el demandado realizó en el acto de escrituración, quedó un saldo a financiar de U\$S 17.395,56 en seis cuotas iguales, mensuales y consecutivas, de U\$S 2899,26. Abonadas dos, quedó pendiente un saldo de U\$S 11597,04, equivalente a las cuatro (4) cuotas restantes del plan de pagos.

Por lo tanto, no se advierte una modificación del precio en perjuicio del Sr. Cramazzi, como así también no hay en autos constancia escrita alguna, ni otro indicio del pago de los meses reclamados, por lo que este aspecto del agravio debe ser desestimado.

Cabe agregar además, que la supuesta nulidad aducida es tardía, pues no fue debidamente introducida en la traba de la litis, tampoco se observa vicio patente alguno que fuere aducido y explicado en cuanto a la capacidad de las partes, por lo tanto es considerada solamente un argumento defensivo, sin mayor envergadura en relación al tema sustantivo -el cobro de una suma de dinero- proveniente de una relación contractual referida a una compraventa inmobiliaria en cuotas.

Asimismo no se aprecia se haya desarrollado el agravio de manera contundente con cálculos, y siendo que no se ha explicado este tema, ni se ha acreditado el perjuicio invocado, no requiere de mayor tratamiento.

En cuanto al recibo de pago total expedido por el agente inmobiliario

Horacio Ognio, que corre agregada copia a fs. 89, no es indicativo de la conclusión del pago del precio del negocio, pues la fecha no es concordante con la secuencia temporal del mismo, que en marzo del 2008 se encontraba en su etapa inicial.

Por lo tanto bien pudo ser expedido en relación al porcentual del pago inicial acordado en el boleto, por ejemplo, pero que ninguna de las partes ha aclarado.

El recibo por pago total para que pueda tener efecto cancelatorio del precio del negocio, debe tener una relación de lugar, tiempo y de valor con el mismo (arts. 865, 894 y art. 896 del CCC) condiciones que el que se analiza no reúne.

El CCC innova en cuanto incorpora el concepto de “recibo”, art. 896 del mismo, estableciendo que implica un reconocimiento del acreedor de haber recibido la prestación debida.

En el caso, es un tercero, el agente inmobiliario, que lo suscribió, que citado como testigo lo desconoce, pese al logo del papel que identifica a la inmobiliaria y firma pues al pie. Pero más allá de tal actitud, el reconocimiento del actor, en el “conteste” del recurso sana esta conducta poco colaborativa del tercero (Confr. Compagnucci de Caso R. p. C.C. YC. Comentado - director Alterini - TIV - LL 1° de. 2015 - Bs. As.).

Por lo tanto, cabe concluir que las pruebas documentales traídas por la demandada, constituyen un principio de prueba por escrito, que reflejan el negocio realizado, de modo integral, desde sus inicios, más no transmiten las diferencias en el precio observadas por el recurrente, por lo que estos agravios deben ser estimados parcialmente, con los alcances aquí establecidos.

c).- Intereses Punitivos. Clausula Penal.

Los intereses punitivos se encuentran previstos en el art. 769 del CCC y se rigen por las previsiones de las obligaciones con cláusula penal, art. 790 de la citada ley sustantiva.

Bajo la primera de las denominaciones este accesorio ha sido pactado, tanto en el boleto como en la escritura de compraventa invocada en el caso, en los mismos términos, del 0,33% diario del valor de la cuota, en caso de retardo o falta de pago.



Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

EXPTE. 111397/14

La cláusula penal es un tipo de obligación que se traduce en una estipulación accesoria por la cual se asume el compromiso de satisfacer una prestación si no se cumple con lo debido, o se lo hace tardíamente. Constituye una modificación del derecho común para reforzar las consecuencias que se derivan del incumplimiento, en la doble función conminatoria e indemnizatoria, convirtiéndola en una indemnización anticipada de daños y perjuicios que el incumplimiento causa al acreedor (Confr. JJ Llambías, CC anotado, T.II, p.425, Abeledo Perrot, reimpresión 1993, Bs As; Rubén Compagnucci de Caso, Feliz trigo Represas, CC explicado, T.II, p.663, Rubinzal Culzoni, 1ºed. 2011, Sta. Fe).

Es decir, que es un elemento disuasivo, que se utiliza con frecuencia en los vínculos contractuales. Si bien no es inmutable su modificación es de interpretación restrictiva.

La suscripta es partidaria de la reducción de la misma, ponderando adecuadamente cada caso, a los fines de evitar una gravosidad que exceda lo tolerable en el caso particular, como así también evitar caer en una reducción desmedida, que quite mayor efecto a la misma, aligerando en demasía la situación del deudor. En tal sentido Exptes. N° 41945, Res. N° 163/019; Expte.N°146882, Sent. N.º 33/018; Expte.N° 10867 Res. N.º 263/017, Expte.N° 223497, Sent. N.º 61/024, entre otros.

3.- En relación a la morigeración del monto estipulado en la cláusula penal, como ha sido solicitado, se cuenta con el artículo 794 del CCCN, que consiste en una “norma de autorización”, que permite que el juez intervenga, limitando la pena acordada.

Hay que tener siempre presente que la facultad judicial de morigerar la cláusula penal es excepcional y debe ser ejercida cautelosamente, pues se está en un ámbito contractual, de derechos disponibles. Por ello es que, se propicia adoptar aquella corriente de opinión que se sustenta en criterios objetivos; es decir cuando la sola desproporción entre la gravedad de la falta y el monto de la pena, sea notoria y manifiesta, superando así la visión subjetiva que requería la configuración de un abuso del derecho para el análisis de su procedencia.

Así triunfa aquella postura que privilegia la reducción a sus justos límites, por entender que lo ilícito no se encuentra en la cláusula penal en sí,

que de hecho puede ser válidamente pactada, sino en su exceso o abuso (Conf. Compagnucci de Caso, obra cit. Coment. Art. 656 CC).

Desde este marco teórico desarrollado, se considera pertinente la reducción solicitada, en los términos y alcances que se desarrollan a continuación, aplicando para ello los principios que surgen del art. 798 del CUN que prevé una disminución proporcional. Ello es así en tanto como se ha acreditado en autos, el deudor ha cumplido la mayor parte de la obligación, ya que de doce cuotas (12), sumadas a la entrega inicial que se presume ha sido cumplida y la seña, denotan que la mayor parte de la operación de tracto sucesivo, ha sido cumplida. Este es un aspecto central a evaluar.

Otro aspecto será la moneda utilizada para la transacción, dólar estadounidense, moneda sólida, estable, que por lo tanto genera cierta previsibilidad en mantener los valores de la misma en el transcurso del tiempo que lleva concluir la convención. Como lo sostiene la recurrente, se utiliza como una cláusula de estabilización de los contratos.

Por lo tanto realizando cálculos estimativos tenemos que la pena pactada resultaría equivalente a un 10% mensual de intereses punitivos, lo que en un año, sería 120%. Es decir, más del valor de la cuota sobre la cual se calcula la multa.

Así vista la cuestión, de su somero análisis surge que una multa diaria no es una pauta razonable para establecer la pena, pues agrava en demasía la situación del deudor, en relación a la gravedad de su falta, por lo que su reducción debe ser proporcional a la misma, readecuándose.

Para ello se toma como parámetro los intereses que reconocen las entidades financieras para plazos fijos en dólares, que generalmente ronda en un 4%, reconocidos en USA, desde que este accesorio no puede superar en porcentajes las tasas que fija la Reserva Federal de USA para depósitos, ni la tasa que abona el Banco de Corrientes S.A. para los depósitos a plazo fijo en dólares estadounidenses (Confr. Barbara M. Gatti -Federico A. Ossola"La tasa de interés en las obligaciones de dar moneda extranjera", publicado en Derecho Comercial y de las Obligaciones; Año 2019, N°296 págs.845-855), nota al fallo de la CNCom, Sala F "Pichoud, Carlos Oscar c. Piffano, Oscar Rodolfo s/ ejecutivo", 06/12/2018).



Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

EXPTE. 111397/14

Ese porcentaje debe ser engrosado porque los intereses punitivos o clausula penal deben ser mas gravosos que ellos para así cumplir su objetivo disuasivo y cubrir las expectativas del acreedor.

Por todo ello, se considera pertinente aplicar una tasa fija del 5% anual de intereses punitivos- clausula penal, a ser calculada sobre el monto de cada cuota debida y hasta su efectivo pago.

d).- Valor de conversión de la moneda extranjera.

En relación a este aspecto del decisorio, será confirmado el criterio de la magistrada de grado, por las siguientes razones.

Es criterio de tribunal buscar una “equivalencia razonable” entre las prestaciones. Las crisis económicas son recurrentes y cíclicas en nuestro país, habiéndose adoptado diferentes medidas para su solución, lo que coloca a los operadores jurídicos en la situación de tener que intervenir para restablecer o mantener aquella equivalencia, en un vínculo jurídico que se ve afectado por esas decisiones que escapan en gran medida a la voluntad de las partes.

Cierto es que al tiempo de la negociación no existían los distintos tipos de cotizaciones de la moneda extranjera, pero, por aplicación de la teoría de consumo jurídico que toma la situación jurídica en el estado en que se encuentra, y como la deuda no esta finiquitada, resulta viable la aplicación ese tipo de dólar financiero.

Actualmente, en la Argentina existe un amplio mercado de cambios, con distintos tipos de cotizaciones para la divisa estadounidense, dado por la restricción a la compra de dólares, que aún hoy continua. De esta manera, cada una de las variantes vigentes tiene sus propias normas y diferentes porcentajes de impuestos que dictaminan su valor. Ello generó una proliferaron de los tipos de cambio, entre ellos, el dólar bolsa o MEP (mercado electrónico de pagos), que refiere a una forma legal de obtener divisas a través de la compra venta de bonos que cotizan en pesos. Luego se los convierte al mismo bono que cotiza en dólares y, así, se los vende en moneda extranjera.

En síntesis, son variables las circunstancias económicas actuales y distintas a la habida al momento de la celebración del negocio jurídico, las que deben ser contempladas para hallar una solución que brinde un

parámetro de conversión que le permita al acreedor adquirir la moneda extranjera.

En ese andarivel el dólar MEP es una solución. En igual sentido se ha expedido el tribunal en el caso "Fernández, H.O. c/ San Francisco Agropecuaria s/ Proceso Ejecutivo", Expte. N° 203123/20, Sentencia N° 15 / 2023, "León Kupervaser S.A. c/ Ernesto Samuel Ledesma s/ Ejecutivo" , Expte N.º 63734/14, Inter. N.º 168 /2024).

No cabe entonces aplicar la doctrina del esfuerzo compartido pues resultaría más gravoso para el apelante.

e).- Finalmente en lo relativo al régimen de imposición de costas, las mismas serán distribuidas en la siguiente proporción, atendiendo la suerte de sus pretensiones, 30% a cargo de la ejecutante y 70% a cargo de la demandada -apelante de autos.

VI.- LA DECISIÓN:

Por las razones desarrolladas se propicia hacer lugar parcialmente al recurso de apelación examinado y en consecuencia, hacer lugar al pedido de morigeración de los intereses punitivos y aplicar una tasa fija del 6% anual a ser calculada sobre el monto de cada cuota debida y hasta su efectivo pago. Confirmando la recurrida en todo lo demás.

Las costas del recurso serán distribuidas en un 30% a cargo de la parte ejecutante y un 70% a cargo de la parte demandada -apelante de autos atendiendo la suerte de las pretensiones deducidas (art.335, inciso "b)" del CPCC). Así voto.-

- **A la misma cuestión el Sr. Vocal Dr. Sergio Daniel Curatola dijo:** Que adhiere por compartir los fundamentos dados por la Vocal votante en primer término.

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, pasado y firmado, todo por ante mí, Secretaria autorizante, de lo que doy fe.-

CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL PROTOCOLO DE SENTENCIAS DE ESTA SALA I. CONSTE.

Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1



Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

Provincia de Corrientes
Poder Judicial

EXPTE. 111397/14

S E N T E N C I A

N.º 03

Corrientes, 18 de Febrero de 2025.-

Por los argumentos que se instruye; **SE RESUELVE: 1º)** Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación examinado y en consecuencia, morigerar de los intereses punitivos. **2º)** Aplicar una tasa fija del 6% anual, la que deberá ser calculada sobre el monto de cada cuota debida y hasta su efectivo pago. **3º)** Costas del recurso serán distribuidas en un 30% a cargo de la parte ejecutante y un 70% a cargo de la parte demandada (art.335, inciso “b)” del CPCC). **4º)** Regístrese y notifíquese.

Dr. SERGIO DANIEL CURATOLA
Juez de Cámara

Dra. ANALIA I. DURAND DE
CASSIS

ANTE MI.

Dra. Lidia Inés Zacarias
Secretaria – SALA 1

INCLUIDO EN EL LIBRO DE NOTIFICACIONES

EL DÍA 20 DE FEBRERO 2025

