



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

47168/2013

BONADEO MARCELO CARLOS Y OTRO c/ GARNERO PEDRO ANTONIO s/ESCRITURACION

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a los 09 días del mes de diciembre de 2020, hallándose reunidos los Señores Vocales de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de entender en los recursos de apelación interpuestos por las partes en los autos caratulados: **"BONADEO, MARCELO CARLOS Y OTRO contra GARNERO, PEDRO ANTONIO sobre ESCRITURACION"**, habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden del sorteo de estudio la Dra. Silvia Patricia Bermejo dijo:

I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por el demandado (fs. 223), contra la sentencia de primera instancia (fs. 211/218). Oportunamente, se fundó (15/10/2020) y recibió réplica (29/10/2020). A continuación, se llamó autos para sentencia (10/11/2020).

II- Los antecedentes del caso

Los señores Marcelo Carlos Bonadeo y María Consuelo Salazar Morales demandaron al señor Pedro Antonio Garneró por escrituración, consignación de la suma de \$70.500 en concepto de saldo pendiente de pago -los que en verdad eran \$20.500- y, en subsidio, el reintegro de las sumas abonadas, los daños y perjuicios y el correspondiente plus por desvalorización, con más sus intereses.

Relataron que el 2 de julio de 2005, adquirieron, por boleto de compraventa, el inmueble ubicado en la calle El Macasito nº 822 de Ciudad Evita, La Matanza, Provincia de Buenos Aires, siendo sus datos catastrales: Circ. VII, Sec. P, Manzana 59, Parc. 1g, Partida 395.479 y Matrícula 124150 de ese Partido.

Refirieron que el precio de la operación se convino en la suma de \$ 141.000, de la cual se abonó el monto de \$ 38.000 a la firma del boleto y como principio de ejecución del contrato. El importe restante se pagaría de la siguiente manera: \$32.500 dentro de los treinta y cinco días y los \$70.500 del saldo, a la escrituración, en los siguientes 90 días corridos.

Manifestaron que, el 28 de julio de 2005, pagaron los \$32.500 y el vendedor les entregó la posesión de la propiedad. Asimismo, el 25 de octubre de 2006, se suscribió el "Convenio Anexo II", dieron el importe de \$50.000 y se pactó abonar los \$20.500



restantes a la firma de la escritura.

Expusieron que el demandado se había comprometido a transferir el bien libre de todo gravamen. Ante la demora, solicitaron los certificados, de donde surgió la inhibición del accionado por el Juzgado Contencioso Administrativo nº 3 de La Plata, Provincia de Buenos Aires (“Fisco De La Provincia De Buenos Aires C/ Clínica Modelo Los Cedros S/ Apremio Policial”).

El señor Pedro Antonio Garnero contestó la demanda, reconoció el contrato de compraventa y documentos anexos, pero negó haber atrasado la escrituración y que hubieran sufrido daños y perjuicios. Alegó que es improcedente la pretensión de un plus por desvalorización y que corresponda la aplicación de una cláusula penal.

A su vez, indicó que es cierto que estaba inhibido de disponer de sus bienes al tiempo de contestar la demanda, pero que de haberse cumplido la escrituración a su tiempo, se hubiera podido realizar, ya que transmitió otra propiedad sin problema.

Adujo que los actores se demoraron en conseguir el dinero para hacer frente a los gastos que implicaba, lo que provocó que no pudiera concluirse la operación cuando correspondía.

Por otro lado, se allanó a la escrituración, pero rechazó la consignación pretendida, en tanto alegó que, desde la fecha de mora, se deben los intereses por el saldo pendiente de cancelar.

Sustanciada la causa, se dictó pronunciamiento sobre el mérito (fs. 211/218).

III- La sentencia

La señora Juez de grado hizo lugar la demanda incoada por los señores Marcelo Carlos Bonadeo y María Consuelo Salazar Morales y condenó al señor Pedro Antonio Garnero a escriturar, dentro de los treinta días de quedar firme la decisión, el inmueble sito en la calle El Macasito Nº 822 de Ciudad Evita, Partido de La Matanza, Provincia de Buenos Aires, (Circ. VII, Sec. P, Manzana 59, Parc. 1 “G”, Partida 395.479 y Matrícula 70-124150), en las condiciones establecidas en el boleto de compraventa y sus anexos, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 512 del CPCCN y lo establecido en el considerando VII de ese pronunciamiento. Asimismo, postergó la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para cuando se determine el monto del proceso (fs. 211/218).

IV- Los agravios

El demandado cuestiona la decisión por no haber ésta considerado las circunstancias atinentes a la procedencia y validez de la consignación. Señala que la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

carta documento que se le remitiera es del día 16 de abril de 2013, es decir, ocho años después de la firma del boleto de compraventa y que la demanda fue iniciada a fines de ese año.

Menciona que la pretensión de consignar es por la suma de \$20.500 que es el valor nominal adeudado, sin ninguna corrección por cálculo de intereses.

Refiere que la inhibición no existía al tiempo de suscribir el contrato, ni cuando afectó el inmueble al régimen de propiedad horizontal.

Sostiene que ambas partes tenían la obligación de realizar los actos tendientes a escriturar y que los accionantes lo postergaron en su propio interés. Disiente con que la escrituración sea una potestad exclusiva del vendedor.

Opina que no existe mora de su parte, como juzgó la sentencia en crisis, en tanto la demora es consecuencia de la voluntad de los actores. Por ello, afirma que no puede justificarse la pretensión de consignar, ocho o nueve años después, la suma por el 15% del valor del inmueble, al valor nominal, sin compensación alguna de intereses.

Concluye en que la consignación resulta ineficaz y que debe desestimarse. A su vez, requiere se apliquen intereses compensatorios a la tasa activa, desde el día 20 de octubre de 2005 -fecha del vencimiento de los noventa días convenidos para la afectación del bien al régimen de propiedad horizontal- hasta la efectiva escrituración.

Por último, se agravia de la imposición de las costas.

V- Suficiencia del recurso

Habré de analizar, en primer término, las alegaciones vertidas por el actor, al contestar los agravios del demandado, en cuanto a la solicitud de deserción por insuficiencia de ese embate (29/10/2020).

Conforme lo dispone el artículo 265 del Código Procesal Civil y Comercial, la impugnación debe contener una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideren equivocadas. Así, con una amplitud de criterio facilitadora de la vía revisora, se aprecia que el ataque cuestionado es hábil, respetando su desarrollo las consignas establecidas en esa norma del Código ritual, por lo que deviene admisible su tratamiento (art. 265, cit.).

VI- Ley aplicable

Al igual que lo expuesto en la sentencia en crisis, el caso debe resolverse en el marco de la ley anterior (art.7, CCCN). Como refiere Aida Kemelmajer de Carlucci, el efecto inmediato del nuevo ordenamiento se presenta en las situaciones regladas por la ley. Cuando los mismos particulares regulan sus relaciones, cabe diferenciar entre la



ley imperativa y la supletoria. Esta última no rige –acorde el art. 7, al igual que lo ordenaba el art. 3 del Código Civil anterior- para los contratos en curso de ejecución. Por ello, habrá que distinguir si se trata de una ley imperativa, la cual será de aplicación inmediata o si es supletoria, en cuyo caso se alcanzará a los contratos nacidos con posterioridad a la vigencia de la ley y no a los que se encuentran en curso de ejecución (autora citada, “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, Editorial Rubinzal-Culzoni Editores, pág. 36).

No obstante, en lo referido a los intereses de la suma adeudada, la nueva regulación es aplicable a los que se devenguen a partir del 1 de agosto de 2015, aun cuando las obligaciones hayan nacido con anterioridad, por ser una consecuencia no agotada de la relación jurídica (misma autora y obra, segunda parte, Editorial Rubinzal-Culzoni Editores, pág. 205).

En síntesis, el caso de autos atañe a una relación contractual que nació y feneció durante la vigencia de la legislación del Código de Vélez, por lo cual, con el límite enunciado en el párrafo anterior, habrá que estar a lo que las partes pactaron en el marco jurídico existente al momento de su concreción (arts. 3, CC; 7, 962 y conc., CCCN ley 26.994).

VII- Consignación del saldo del precio

1. Uno de los cuestionamientos al fallo es el haber receptado la pretensión de consignar el saldo del precio, por la suma acordada en el año 2005. El recurrente alega que esos \$20.500 son al valor nominal a aquella fecha, sin ninguna corrección por el cálculo de los intereses.

Precisa que la carta documento por la cual la señora juez de primera instancia lo tuvo en mora es del día 16 de abril de 2013, es decir, ocho años después de firmar el boleto.

2. No existe controversia en cuanto a que las partes suscribieron un boleto de compraventa, el 2 de julio de 2005, por el inmueble antes indicado. El precio total era el de \$ 141.000. Se abonaron \$ 38.000 a la firma del boleto y luego \$ 32.500, el 28 de julio de 2005, ocasión en la cual el vendedor dio la posesión del inmueble. El 25 de octubre de 2006, se firmó otro convenio, se pagó la suma de \$ 50.000 y se pactó que los \$ 20.500 se entregarían al escriturar.

Una de las críticas traídas en la apelación es que la sentencia haya tenido por recibida la carta documento enviada el 16 de abril de 2013.

La sentencia la tuvo como válida para constituir en mora al demandado, a pesar de no haber sido retirada, en tanto se le dejó aviso a ese fin. En el recurso se ataca





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

este aspecto de lo decidido.

Como refirió el fallo, los compradores enviaron esa carta documento, con fecha 16 de abril de 2013, al domicilio real que el vendedor había constituido en el boleto (fs. 3/4). En su texto se lo intimó a entregar al escribano Loursac, en el plazo de cinco días, la documentación para escriturar (fs. 12). Posteriormente, con fecha 3 de junio de 2013, ese Escribano remitió al vendedor otra carta documento (fs. 12). Consta la respuesta del señor Garnero a esta última misiva, en fecha 6 de junio de 2013, refiriéndole que no les correspondía a los compradores designar al notario a intervenir (fs. 9).

Al contestar demanda, el señor Garnero negó la recepción de la carta documento enviada por los compradores (fs. 78/80). De todas maneras, el correo certificó su autenticidad y que se había dejado aviso para su retiro, lo que no concretó (fs. 145).

Como ha dicho la jurisprudencia, el aviso dejado por el correo impone al destinatario, en virtud del deber de obrar de buena fe, el hacerse presente en la sede de dicha institución a fin de retirar la misiva enviada, por lo que la dilación en su entrega no es imputable a la contraria (Cám. Nac. de Apel. del Trabajo, Sala VIII, *in re*: "Suarez, Sandra del Valle c. Higiene Total S.R.L. y otro s/Despido", sent. del 10-VIII-2018, publicado en La Ley On line AR/JUR/48952/2018).

Ello no es más que otra forma de implementar el principio de colaboración y de buena fe, a los fines de resolver la contienda (arg. art. 9, CCCN). Por ende, no es atendible la crítica del recurso a este aspecto de lo resuelto.

3. No obstante, a los fines de dirimir los agravios traídos a esta instancia, deberá dilucidarse si esta carta documento es útil para constituir en mora al vendedor, como también ese fallo consideró y el recurrente ataca.

Como ya se dijo antes, suscripto el boleto -el 2 de julio de 2005-, se abonaron los \$32.500 dentro de los 35 días corridos -el 28 de julio de 2005-, es decir, en plazo, ocasión en la cual se entregó la posesión. Si bien se acordó también de pagar el saldo -en ese entonces de \$70.500-, dentro de los 90 días corridos, con la firma de la escritura (fs. 3/4, cláusula tercera) o sea, antes del 28 de octubre de 2005, ello no aconteció. Ese plazo pasó, con el silencio de ambas partes hasta que el 25 de octubre de 2006, los contratantes reformularon sus obligaciones en un nuevo pacto. En éste, pagaron \$50.000 y postergaron el saldo de \$20.500 para el tiempo de escriturar (fs 6). No obstante, no se precisó cuándo se escrituraría. Sólo se señaló que deberían abonar la suma de \$20.000 -aunque en verdad lo debido eran \$20.500- los que "...serán abonados por la parte vendedora en el acto de firmarse la escritura traslativa de



dominio, ante la primera notificación que realice el escribano interviniente.” (fs. 6, cláusula tercera). Nada se precisó, en esta ocasión ni en el Anexo firmado el 28 de julio de 2005 ni en el primer boleto, sobre quién designaría al Notario (fs. 3/4, 5 y 6).

Asimismo, la vendedora cumplió con la obligación, anotada en el boleto, de finalizar los trámites correspondientes a la subdivisión de la parcela 1 (fs. 3/4, esp. fs. 3vta., cláusula tercera). El Reglamento de Copropiedad se concretó por escritura pública el día 22 de mayo de 2006 (fs. 67/71, 113/114 y 137/138).

Es decir que cuando el 28 de octubre de 2005 se cumplieron los 90 días corridos para escriturar (fs. 3/4, cláusula tercera) desde la entrega de la posesión y pagaron los \$32.500 -el 28 de julio de ese año (fs. 5)-, aun no estaba inscripto el Reglamento, pero los compradores sabían de esa obligación pendiente (fs. 3/4, cláusula tercera). Así, no se hubiera podido escriturar, pues recién se finalizó el trámite de la inscripción del Reglamento de Copropiedad el 22 de mayo de 2006. Por ende, incumplido aquel plazo, ambas partes estaban fuera de lo acordado, cuando, además, como se verá, la escrituración es un contrato que requiere de la intervención conjunta de los dos contratantes.

Entonces, el 25 de octubre de 2006, cuando se pactó que se abonaría el saldo de \$20.500 a la escritura, el plazo inicial fijado para escriturar -en el boleto- ya había vencido, sin efectuarse ninguna aclaración por los suscribientes.

Por ello, a diferencia de lo sostenido en la sentencia y acorde se desarrollará, la intimación a escriturar remitida en la carta documento de abril de 2013 no constituyó en mora al vendedor por varias razones. Incluso, tampoco se puede sostener -como se dijo en el fallo- que “no cabe sino tener por realizado el pago en debida forma” (fs. 211/218, esp. fs. 216 vta.), pues el saldo no se pagó.

4. Uno de los puntos a precisar, en vista al contenido del boleto de compraventa y sus modificaciones posteriores, es que no hay, en el caso, como entendió la sentencia, mora automática (art. 509, CC).

Existen dos sistemas de constitución en mora, el de la “interpelación” o requerimiento del acreedor al deudor de cumplir o el de la mora denominada **ex personam**, en la que basta sólo el retardo para hacer ingresar a ese estado al obligado (Moisset de Espanés, “La mora y la reforma al artículo 509”, en “Jurisprudencia Argentina” 1968-V-794). La constitución en mora por el solo vencimiento se asienta en el conocimiento del deudor del plazo para cumplir y también del monto al que está obligado. Son los presupuestos para que éste no pueda ampararse en su ignorancia para retardar u omitir acatar su obligación.

Así, en tanto el boleto de compraventa se modificó por el documento suscripto el





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

25 de octubre de 2006, en el cual se explicó que el saldo del precio se abonaría en el acto de firmarse la escritura, ante la primera notificación del escribano interviniente (fs. 6, cláusula tercera), surge claramente la necesidad de interpelar. Incluso, no se establece tampoco un plazo para que ello ocurra. En síntesis, si no se comunicara por el escribano designado por quien le correspondiere la asistencia a la escrituración, no estarían anoticiados los contratantes de la necesidad de hacerlo, con la indefectible consecuencia de incurrir en mora en caso de incumplir.

El instrumento antes mencionado, además de indicar un saldo distinto al adeudado -pues aclara que eran de \$20.000, cuando las partes son contestes en que el saldo es de \$20.500-, dice que debe pagarlo el vendedor. Indudablemente, son errores de tipeo que reflejan los defectos e imprecisiones de los documentos suscriptos por las partes a los fines de regular sus relaciones.

5. En el boleto inicial se previó un pacto comisorio expreso (fs. 3/4, ítem cuarto) cláusula que las partes dejaron sin efecto, en el denominado "Convenio Anexo II", suscripto el 25 de octubre de 2006 (fs. 6, cláusula 4). Por consiguiente, sobre la intimación a cumplir expedida por la carta documento emitida con fecha abril de 2013, habrá que estar a las pautas del pacto comisorio implícito (conf. art. 1204, CC).

La última parte del art. 1204 del Código Civil precisa que la intimación a cumplir puede exigirse por quien haya cumplido, lo que, como se dijo, no es el caso de los compradores, pues ellos también obraron apartándose de los términos del contrato. Más allá del motivo por el cual éstos se demoraron en exigir la escrituración -si por esperar a juntar el dinero para pagar y cuando lo tuvieron recién reclamaron, como dijo el vendedor o por cualquier otra razón- lo cierto es que ambas partes tenían que concretar la escrituración y se demoraron años.

Además, la carta documento remitida en abril de 2013 para que el vendedor entregue los antecedentes para escriturar al Notario Loursac, no estableció una fecha para escriturar, por lo que tampoco sería útil para poner en mora al vendedor a ese fin. Además, le fijó un plazo de cinco días, cuando el artículo 1204 del Código Civil establece el de 15, excepto si los usos o un pacto expreso determinara uno menor, lo que no se ha acreditado (art. 377, CPCC).

Por otro lado, los remitentes no ofrecieron cumplir con la obligación pendiente de pagar el remanente del precio, el cual, acorde los acuerdos suscriptos, debían abonar al tiempo de la firma de la escritura (fs. 3/4, 5 y 6). Por ello, en el caso, no es de aplicación el artículo 757 inc. 1 del CC, como señaló la sentencia, pues los compradores no pusieron a disposición del vendedor el pago del saldo de precio, presupuesto indispensable para que proceda la consignación, pues no ha tenido éste



la oportunidad de negarse a recibirlo, antecedente de esa norma (art. 377, CPCC). Recién lo hicieron con la demanda en que pretendieron consignar esa suma a valor nominal (art. 330, CPCC).

Otro fundamento para negarle entidad a la carta documento para constituir en mora es que no le correspondía a los compradores designar escribano -como hicieron- para escriturar, sino intimar al vendedor a que lo nombrara. En tanto las partes no acordaron en el boleto ni en los Anexos quién designaría a ese profesional, se impone acudir a los usos y costumbres. Así, cuando es una unidad que se vende por primera vez, como es este caso (fs. 67/71 y 72/75), el vendedor es quien lo elige. De todas maneras, tampoco se acreditó que el vendedor hubiera informado quién sería el escribano. Si bien, al contestar demanda éste aseveró haberles comunicado a los compradores que la Escribana Blasco de Alvarez sería ante quien se suscribiría la escritura, ello no se probó (fs. 78/80vta., esp. fs. 78vta.; art. 377, CPCC).

Como ha dicho la jurisprudencia, toda vez que la obligación de escriturar es inherente a ambos intervinientes, éstos se deben recíproca lealtad en todo lo referente al cumplimiento del contrato, por cuanto es principio supremo y absoluto que domina todo el derecho obligacional, el cual, en todos sus aspectos y contenidos, está sujeto al imperio de la buena fe (Cám. Apel. en lo Civ. y Com. de Azul, Sala II, in re: "Berastain, María c. Benavente, Alberto", sent. del 20-II-2007, publicado en La Ley Online 70039202).

En síntesis, la carta documento enviada el 16 de abril de 2013 no es apta para constituir en mora al vendedor (arts. 3, 509, 757 inc. 1, 1204, CC; 7, 767, CCCN).

6. Otro de los agravios vertidos en el recurso es el atinente a adicionar intereses moratorios a la suma a consignar del saldo, lo que se solicitó al contestar demanda (fs. 78/80vta.) y la sentencia no otorgó. El vendedor recurrente los requiere para compensar la falta de entrega oportuna del dinero adeudado. Precisa que recibir la cifra estimada en el año 2005 implica un enriquecimiento sin causa en beneficio de los compradores.

Si bien en el contrato no se pactaron intereses de ninguna índole -lo que quizás se debiera a que acorde su texto se concluiría en un lapso breve de tiempo, aunque es usual que se prevean para cualquier eventualidad-, lo cierto es que esa omisión no podría cercenar pedirlo en esta ocasión, en vista a que las partes se demoraron casi ocho años -al tiempo de la demanda- en concluir la operación. Como ha dicho la jurisprudencia en un caso similar, el que el actor pretenda liberarse de su obligación consignando el valor nominal del monto sería inaceptable, pues eso le daría derecho a desobligarse y quedarse con la propiedad del inmueble pagando una cantidad muy





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

inferior a la convenida, consecuencia que vendría a alterar profundamente el sinalagma contractual (Cámara 3a de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Córdoba, **in re**: “Bergonzi, Claudio Diego c. Cooperativa de Vivienda y Consumo Trayectoria Ltda. s/abreviado – consignación - recurso de apelación (expte. N° 1810368/36)”, sent. del 15-XI-2012, Cita Online: AR/JUR/65698/2012).

Es una de las obligaciones del comprador el pago del precio, el cual, hasta la fecha sigue sin cumplir. Aun cuando en la demanda indicó que consignaba el saldo, en verdad ofreció hacerlo al tiempo de escriturar (fs. 18/26).

Si bien los compradores tienen la posesión del inmueble desde el 28 de julio de 2005, el vendedor aun no recibió el total del precio acordado a la firma del boleto. Por consiguiente, la demora en pagar -cuando también le es imputable al comprador- no puede purgarse entregando la misma suma acordada hace aproximadamente quince años a la actualidad (arts. 1197, 1198, CC).

El artículo 1197 del Código Civil se erige sobre la autonomía de la voluntad. Cuando las partes deciden celebrar un contrato, instituyen una regla a la cual deben someterse como a la ley misma. La concertación de negocios jurídicos bilaterales en el campo patrimonial, ilustra sobre la libertad de contratar y de establecer el esquema o contenido del contrato mismo. Empero, de surgir una situación de abuso del derecho, nuestro sistema no la prohíja. Como reflexiona Spota, cuando las personas convienen sus intenciones a ese fin no crean a un pequeño mundo jurídico aislado del contenido social (Spota, Alberto, “Instituciones de Derecho Civil. Contratos”, volumen III, Depalma, Buenos Aires, 1980, págs. 354, 362).

La Corte de la Nación, con anterior integración, sostuvo que la interpretación de los contratos no puede desprenderse del realismo económico de los litigios patrimoniales (CSJN, in re “Rogelio Calvosa c. Arenera Iguazú S.A.C.I.F.I.A”, sent. del 6-9-1984, Fallos 306: 1279). Este es el sentido también que Morello indica como guía de análisis. Debe reconducirse el acto al sentido y alcance de su causa o motivación -específicamente de carácter económico- para que refleje adecuadamente el resultado. Así, como señala el autor citado, se debe respetar razonablemente el campo de acción de la autonomía privada, acordar la efectiva tutela constitucional al derecho que nace de los contratos y no desvirtuar la finalidad del acto (Morello, Augusto, “Contrato y proceso. Aperturas”, Librería Editora Platense, 1990, págs. 71 y 77).

Como ha dicho la jurisprudencia, “La regla moral que impone la buena fe en la celebración, interpretación y ejecución de los contratos (art. 1198, C.C.), es un principio que integra el orden público porque tiende a obtener o a mantener las condiciones de sustentación que se reputan indispensables para que el contrato



funcione ordenadamente como instrumento de justicia” (SCBA, Ac 54008, sent. del 26-9-1995; SCBA, Ac 68601, sent. del 26-10-1999).

En síntesis, recordando palabras del maestro Morello, la puesta en equilibrio de un contrato demuestra que es forzosamente dinámico, variable, a tenor de la metamorfosis de las valoraciones comunitarias, por lo que se conecta con la tutela de raíz constitucional que cubre la garantía del derecho de propiedad en una operatividad plena (autor citado, “Dinámica del contrato. Enfoques”, Librería Editora Platense, 1985, pág. 17).

En conclusión, el saldo de los \$20.500, aun cuando es una deuda de dinero, representa un porcentaje del valor adjudicado al bien. Por ello, la solución debe encausarse por estimar a esta obligación como una de valor.

Como señalan Pizarro y Vallespinos, la distinción entre deudas de valor y de dinero, para algunos autores es de orden ontológico, pues lo que se debe son cosas distintas, en un caso dinero, en el otro un valor que al tiempo del pago se traduce en dinero. En tanto, otra postura, entiende que se trata de una clasificación creada para superar situaciones injustas originadas por la aplicación del principio nominalista del dinero en épocas de inflación elevada (entre otros, Mosset Iturraspe, “Justicia contractual, Cap. VI, n. 3, págs. 247 y sigts; Pizarro, Vallespinos, “Tratado de las obligaciones”, Tomo I, Editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2017, págs. 431 y sigts.). Por ello, como mencionan los autores citados, aun cuando se deba dinero, también se adeuda un valor, pues es característica de la moneda ser medida de valor de los bienes (autores y obra cit., pág. 432). Aun cuando ambos tipos de deudas posean una regulación diferente, cuando se trata de mantener el sinalagma de un contrato y no se previó en su texto algún mecanismo a ese fin, se debe dirimir judicialmente, por lo que se impone estimar al precio de la compraventa como el valor que se paga por el bien.

Desde otro ángulo, en este litigio los compradores además se vieron beneficiados por el uso de un inmueble sin haber abonado su precio total ni haberlo saldado en forma oportuna -en este caso, el 14,5% del precio total pactado-.

Por ello, en tanto la intención del demandado es mantener la paridad entre las partes y recibir el saldo equivalente al que realmente le correspondería, habrá que estar a la pericia arquitectónica. La perito designada de oficio, explicó que el valor de la propiedad a esa fecha -1 de febrero de 2016- era de \$1.700.000 (fs. 161/177).

Dable es precisar que los dictámenes de los profesionales deben valorarse de conformidad a las reglas de la sana crítica y con sujeción a las normas de aplicación al caso (esta Sala, causas 20586/2016, sent. del 21-II-2019; 33.977/2013, sent. del 20-III-2019, 86684/2013, sent. del 4-IV-2019, entre otras).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

Estas reglas indican que para apartarse de la experticia suficientemente fundada, es necesario oponer argumentos científicos que pongan en duda su eficacia probatoria. Las meras opiniones en contrario, sin esgrimir motivos valederos, no son aptos para provocar el apartamiento de las conclusiones vertidas por quien es especialista en un área de la ciencia o técnica, como ocurre en este caso (art. 477 del CPCC; esta Sala, causas 33.977/2013, sent. del 20-III-2019; 86684/2013, sent. del 4-IV-2019, entre muchas otras).

Por lo expuesto, en vista a que el precio acordado en el boleto en el año 2005 fue de \$141.000 y restan abonar del mismo la suma de \$20.500, es decir, un 14,5%, ese porcentaje sobre del valor de lo informado por la experta en el año 2016, concluye en la suma de \$ 246.500 (pesos doscientos cuarenta y seis mil quinientos). Ese valor, a esa fecha, es representativo del saldo del precio que a los compradores les resta abonar para el pago completo (arts. 3, 724, 757, 1323, 1349, CC). Sin embargo, tampoco es el vigente a este momento ni el pertinente al tiempo que se cumpla con la obligación.

7. Empero, no soslayo que, en el presente, sobre el vendedor recae una inhibición general de vender y gravar bienes desde el 5 de septiembre de 2006 (fs. 106). Explica la sentencia que hasta la fecha subsiste tal gravamen y que ello no constituye necesariamente un obstáculo para disponer el otorgamiento de la escritura -aspecto no atacado, por lo cual no me expediré-. De tal manera, la sentencia, obliga al demandado a otorgar la escritura traslativa de dominio en el plazo de 30 días hábiles, bajo apercibimiento de procederse conforme lo establece el art. 512 del Código Procesal (fs. 211/218).

Se aprecia que en la parte dispositiva del fallo se omitió indicar la suma que debieran consignar los actores al tiempo de escriturar, aun cuando en los considerandos fue una de las cuestiones abordadas. En síntesis, en virtud de las facultades que brinda el art. 278 del CPCC, se subsanará en el presente, conforme el sentido que este voto propone.

8. En definitiva, en vista a que la pericia que fija el valor es del año 2016, habrá que confeccionar una nueva, a ese fin, por la perito interviniente en la causa, en la etapa de ejecución de sentencia, al efecto de determinar el 14,5% del valor -como saldo de precio- que resta abonar y proceder al depósito de esa suma, en el plazo de diez días de quedar firme la pericia, en una cuenta de autos. De no cumplir en el término fijado, se postula que esa suma devengue desde ese vencimiento, intereses moratorios, a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días, del Banco de la Nación Argentina hasta la fecha de su efectivo pago.



Asimismo, una vez depositado el saldo de precio, en el plazo de treinta días, se mantiene la condena de otorgar la escritura traslativa de dominio, bajo el apercibimiento contenido en la sentencia de primera instancia, en tanto no resultó recurrido.

VIII- Costas

Otro de los agravios del demandado recurrente es la imposición de las costas de primera instancia.

Encuentro que le asiste razón. En lo que respecta al pago en consignación, además de no haber ofrecido los compradores pagar el precio completo, tampoco hubo una intimación previa para darlo en pago y que el demandado no hubiera aceptado, presupuesto de aplicación del art. 757 inc. 1 del Código Civil, fundamento de la sentencia de primera instancia. Por otro lado, en lo que respecta a la solicitud de escrituración, el accionado se allanó.

Lo referente a las costas es materia de carácter procesal y puede ser resuelto por las leyes en la forma que considere más justa, sin que sea indispensable que en todos los casos aquéllas se impongan al vencido (CSJN, causa B 1524 XXXII; in re "Boggero, Carlos c/ ANSeS s/ amparo por mora de la administración", sent. del 10-XII-1997, Fallos 320: 2792).

Por consiguiente, en virtud del allanamiento al tiempo de contestar demanda y lo referido en cuanto a la consignación del saldo del precio, postulo hacer lugar al agravio y postular que las costas de primera instancia, sean por su orden (art. 68, segunda parte, CPCC).

IX- En tal entendimiento, he de proponer al Acuerdo, modificar la sentencia atacada, por cuanto se postula: 1) Condenar a los señores Marcelo Carlos Bonadeo y María Consuelo Salazar Morales a consignar la suma equivalente al 14,5% del valor del inmueble sobre el informado por la pericia a realizar en la etapa de ejecución, a depositarse en el término de 10 (diez) días de quedar firme ese dictamen, en una cuenta de autos, en favor del señor Pedro Antonio Garneró. En caso de incumplir con esta manda, se aplicarán los intereses moratorios, a tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, hasta su efectivo pago; 2) Establecer que depositado el monto de saldo de precio, proceder, en el plazo de treinta días, al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, bajo el apercibimiento contenido en la sentencia de primera instancia, en tanto no resultó recurrido; 3) Imponer las costas de primera instancia por su orden; 4)





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

Con costas de la Alzada también por su orden por la particularidad de la cuestión en debate que pudo haber llevado a las partes a sostener sus posiciones (arts. 68, segunda parte, 69, CPCC); 5) Postergar para su oportunidad la fijación de los honorarios de la Alzada.

El Dr. Ameal y el Dr. Álvarez por las consideraciones y razones aducidas por la Dra. Bermejo, votan en igual sentido a la cuestión propuesta. Ante mí. JULIO M. A. RAMOS VARDE (SEC.).

Buenos Aires, de diciembre de 2020.-

Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, el Tribunal por unanimidad decide: 1) Condenar a los señores Marcelo Carlos Bonadeo y María Consuelo Salazar Morales a consignar la suma equivalente al 14,5% del valor del inmueble sobre el informado por la pericia a realizar en la etapa de ejecución, a depositarse en el término de 10 (diez) días de quedar firme ese dictamen, en una cuenta de autos, en favor del señor Pedro Antonio Garneró. En caso de incumplir con esta manda, se aplicarán los intereses moratorios, a tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, hasta su efectivo pago; 2) Establecer que depositado el monto de saldo de precio, proceder, en el plazo de treinta días, al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio, bajo el apercibimiento contenido en la sentencia de primera instancia, en tanto no resultó recurrido; 3) Imponer las costas de primera instancia por su orden; 4) Con costas de la Alzada también por su orden por la particularidad de la cuestión en debate que pudo haber llevado a las partes a sostener sus posiciones (arts. 68, segunda parte, 69, CPCC); 5) Postergar para su oportunidad la fijación de los honorarios de la Alzada.

Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1° de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN.

La difusión de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido.

Notifíquese por Secretaría, cúmplase con la comunicación pública dispuesta en las Acordadas CSJN 15/2013 y 24/2013 y, oportunamente, devuélvase. SILVIA P. BERMEJO-OSCAR J. AMEAL-OSVALDO O. ALVAREZ-JULIO M. A. RAMOS VARDE



(SEC.).

