

Causa nº: 2-55871-2011

" GOÑI LUIS RICARDO C/BERTUZZI JUAN MANUEL S/ESCRITURACION"
JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 1 - TANDIL

Sentencia Registro nº: Folio:

En la ciudad de Azul, a los 10 días del mes de Abril del año Dos Mil Doce reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Jorge Mario Galdós y Víctor Mario Peralta Reyes (arts. 47 y 48 Ley 5.827), para dictar sentencia en los autos caratulados: **"GOÑI LUIS RICARDO C/ BERTUZZI JUAN MANUEL S/ ESCRITURACIÓN"** (Causa Nº55.871), habiéndose procedido oportunamente a practicar el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C. resultó que debían votar en el siguiente orden: Dr. **GALDÓS** y Dr. **PERALTA REYES**.

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES-

- 1ª. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 374/378?
- 2ª. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

-VOTACION

A LA PRIMERA CUESTION, el Sr. Juez Doctor **GALDÓS** dijo:

I. El 3 de Septiembre de 2001 Juan Manuel Bertuzzi compró el inmueble inscripto en la matrícula 3328 de Tandil, nomencado catastralmente como Circunscripción I, Sección B, Manzana 21 C, Parcela 18. Lo adquirió a Luis Ricardo Goñi y a sus hijos, Martha Judit y Luis Gerardo Goñi, mediante un boleto de compraventa en el que le cedieron la totalidad de derechos y acciones sobre ese bien. El precio se pactó en U\$S 92.000 que se abonaría del modo siguiente: U\$S 20.000 se entregaron antes del acto y el saldo –U\$S 72.000- debía cancelarse a más tardar el 31 de Mayo de 2002, suscribiéndose en esa oportunidad la escritura traslativa de dominio; también se admitían pagos parciales antes de esa fecha. En la causa Nº 32491 caratulada "Bertuzzi Juan Manuel c/Goñi Luis Ricardo y otros s/Reajuste Equitativo de Precio", promovida el 23 de

Septiembre de 2002 (fs. 15 expte. cit.), con fecha 7 de Septiembre de 2006 (fs. 355/366) se dictó sentencia definitiva confirmando, en lo esencial, lo resuelto en Primera Instancia, por lo que se hizo lugar a la demanda de reajuste equitativo del precio, se fijó en \$ 190.000 el saldo de precio pendiente de pago -comprensivo del pago de U\$S 20.000 y de un pago parcial de \$ 2.000- difiriéndose para su valoración en otra instancia procesal los otros desembolsos que pudieran haberse efectuado, trámite en el que también debería resolverse la fecha de pago y sus beneficiarios (esto es si: comprendía a los hijos de Luis Ricardo Goñi, fs.303/307). Es decir, en suma, se pronunció sobre el aspecto medular del litigio, la determinación del saldo de precio en base a su reajuste equitativo por aplicación de las normas que rigen la emergencia económica.

Luego se promovió el presente proceso (el 6/6/2007, fs.16) en el que el vendedor –Luis Ricardo Goñi- reclamó que se declare que ese inmueble es propio, se condene al comprador Bertuzzi a la escrituración y monto del saldo de precio. Solicita también se computen los pagos efectuados por el demandado: el pago parcial de \$ 2.000 –a descontarse del saldo de \$ 190.000-, los obrantes - que no identifica- en el expediente 27100 caratulado “Givonetti Carlos A. c/Goñi Luis s/Cob. Ejecutivo” y los efectuados en el juicio sucesorio de su esposa. También pidió se determine la fecha de mora (que solicita sea la fecha de la sentencia de Primera Instancia) y que los intereses se fijen a la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a treinta días. Finalmente requirió se le aplique a la demandada una multa diaria. La accionada opuso excepción de falta de legitimación activa aduciendo que los vendedores no fueron sólo Luis Ricardo Goñi sino que también vendieron sus hijos Luis Gerardo y Martha Judit Goñi, atribuyendo –en lo esencial- la mora en la escrituración al actor y vendedor.

Sustanciado el proceso se dictó la sentencia de Primera Instancia, ahora apelada por ambas partes.

El pronunciamiento admitió la demanda y condenó a Bertuzzi a escriturar a favor de Luis Ricardo Goñi el inmueble objeto del litigio –sito en Calle Constitución 1434 de Tandil- y, –como se dijo- nomencado catastralmente como

Circunscripción I, Sección B, Manzana 21 C, parcela 18, inscripto en la Matrícula 3328 de ese Partido, por ante el escribano que proponga el actor en el término de 60 días de notificado ese decisorio bajo apercibimiento de hacerlo el juez, con costas a su cargo. Autorizó al apoderado del actor a realizar las diligencias necesarias para efectivizar la escrituración, con habilitación de días y horas inhábiles. También declaró que el inmueble vendido es propio del actor, rechazó la pretensión de la demandada de considerar beneficiarios del saldo de precio a los hijos de Goñi, herederos de Martha Antonia Oliva, esposa del actor. Desestimó la pretensión de imputar al precio los desembolsos efectuados y los bonos depositados en ese juicio sucesorio. Finalmente estableció que el precio remanente pendiente de pago es el determinado en el juicio caratulado “Bertuzzi Juan Manuel c/Goñi Luis Ricardo y otros s/Reajuste Equitativo de Precio”, (causa N° 32491) \$ 190.000, suma a la que le será aplicable los intereses a la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a treinta días, a partir de la fecha en que quedó firme la sentencia de Primera Instancia dictada en esos autos. Difirió la regulación de honorarios para la oportunidad del art 51 ley 8904.

Para así decidir, en lo esencial, la sentencia rechazó la excepción de falta de legitimación activa deducida por la demandada que alegó que el inmueble no sólo fue vendido por el actor, Luis Ricardo Goñi, sino también sus hijos Martha Judit y Luis Gerardo Goñi quienes firmaron con él el boleto en el que cedieron los derechos y acciones sobre el inmueble a Juan Manuel Bertuzzi. Para ello tuvo en cuenta que pese a que los hijos también suscribieron el precitado boleto, lo cierto es que ese inmueble era propio de Goñi, adquirido siendo soltero y que no integró el acervo hereditario de la sucesión de su esposa, todo lo que resulta acreditado con el certificado de dominio glosado. Luego reseñó los expedientes –o sus copias certificadas- agregados por cuerda, a saber: causas N°32491 “Bertuzzi Juan Manuel c/Goñi Luis Ricardo y otros s/Reajuste Equitativo de Precio”, N° 23544 “Oliva de Goñi Martha Antonia s/Sucesión”, N° 27100 “Givonetti Carlos A.c/Goñi Luis s/Cobro Ejecutivo”, N°23247 “Banco de la Provincia de Buenos Aires c/ Goñi Luis Ricardo s/ Cob. Ejecutivo”, N° 5926

“Barreyra Carlos David c/Rectificación Constitución y otro s/ Indemnización por Despido”. De las constancias obrantes en ellos se desprende con claridad la autenticidad del negocio jurídico concertado, el precio total convenido de US\$ 92.000 y que en la causa N°32.491 de reajuste del precio se dispuso que el saldo ascendía a \$ 190.000 debiendo otorgarse la escritura sólo a favor de Luis Ricardo Goñi. Por ello y en base a lo prescripto por los arts. 1185 y 1187 del Código Civil y 510 del C.P.C. condenó a la demandada a escriturar en el plazo que fijó. En lo relativo a las demás cuestiones planteadas por la determinación del saldo de precio actualizado, tasa de interés aplicable y fecha de su cómputo, entendió que debía estarse al resultado de la pericia contable de fs 346/347 y 356 porque se trata de meras operaciones matemáticas y contables y esa pericia se encuentra firme.

Contra ese pronunciamiento apelaron ambas partes; la actora a fs. 385 y la demandada a fs. 387 expresando agravios a fs. 398 y vta. y fs. 399/405vta., respondiendo la actora a fs. 407/409.

Las quejas de la demandante se centran en la omisión de fijar una multa diaria como sanción pecuniaria conminatoria contra el demandado en caso de que no suscriba la escritura traslativa de dominio o cancele el precio. Destaca la importancia de su petición para conminar a Bertuzzi a cumplir efectivamente con su deber contractual.

Por su lado, el agravio de la demandada se centra en cuatro tópicos: la determinación y declaración del carácter propio, y no de ganancial, del inmueble porque fue vendido por Goñi junto con sus hijos. La sentencia desconoce los derechos hereditarios de los hijos en razón de que son gananciales las ampliaciones de la vivienda realizadas durante el matrimonio. Además – agrega- el juez efectuó la mencionada declaración insólitamente basándose en el informe de dominio y sin considerar los motivos por el cual ese bien aparece en la sucesión de Martha Antonia Oliva de Goñi. En el segundo agravio se disconforma con la decisión de rechazar los pagos efectuados en el juicio sucesorio de la esposa del actor y el depósito de bonos, y especialmente por la omisión de tratamiento de la pretensión deducida expresamente cuando solicitó se compute el

depósito de \$ 6.000 en ese juicio sucesorio. Por ello ataca por infundada la sentencia que carece de motivación y prescinde de resolver una cuestión esencial. Destaca su contradicción con la propia aseveración del fallo cuando se remite a la pericia contable obrante a fs. 346/347 y 356 la que no contiene ninguna especificación ya que solo contempla cuatro alternativas o hipótesis de cálculo del saldo resultante. Por ende recalca la omisión y contradicción entre lo decidido en concreto y lo allí manifestado. El tercer agravio versa sobre la omisión de considerar los montos que depositó en el juicio ejecutivo caratulado “Givonetti Carlos A.c/Goñi Luis s/Cobro Ejecutivo”. El cuarto y último agravio recae sobre la aplicación de intereses sobre el saldo de precio toda vez que sostiene que no hay mora de su parte. Relata que no pudieron escriturar por la existencia de impedimentos jurídicos que imposibilitaban sólo al vendedor, lo que incluso los llevó a reclamar judicialmente la fijación del precio definitivo el que se determinó en \$ 190.000, difiriéndose para una instancia posterior y futura el computo de los desembolsos que hubiera efectuado el comprador. Pone de manifiesto que no está en mora porque el pronunciamiento de esta Cámara pospuso el tratamiento de la cuestión por lo que le causa un agravio de marcada consideración la adicción de intereses a la tasa activa que cobre el Banco de la Provincia de Buenos Aires para las operaciones de descuento a treinta días, a partir de la firmeza de la sentencia de Primera Instancia dictada en aquél proceso de reajuste del precio. Nuevamente hace consideraciones y se remite a la decisión recaída en ese juicio y cuestiona el fallo porque dice que con ese razonamiento se debió haber pagado el saldo con posterioridad a la sentencia de reajuste de precio, siendo que ello fue modificado por este Tribunal que expresamente revocó la parte del decisorio que fijó en 20 días el plazo para escriturar. O sea, acota, debía pagar para evitar los intereses aún cuando la deuda no estaba determinada. Además la sentencia que ataca remite a una pericia contable que tampoco definió la cuantía pendiente ya que sólo expuso varias alternativas de cálculo. Formula otras consideraciones, reitera que no está en mora y que no pudo escriturar antes por culpa del vendedor y enfatiza que no proceden los intereses, los que recién deben agregarse para el futuro, es decir para cuando se haya determinado el monto y la

fecha de su exigibilidad. Con esos alcances solicita la revocación del fallo recurrido.

II.1. Anticipo opinión en el sentido de que corresponde, acogiendo parcialmente el agravio de la demandada (y el de la actora), modificar la sentencia apelada, procediendo a la integración y resolución en la Alzada de algunas cuestiones omitidas considerar en el primer pronunciamiento y que deben ser decididos por aplicación de lo dispuesto por los arts. 253, 273 y concs. C.P.C. (arts. 34 inc.4, 163 inc.5, 164, 266, 272 y concs. C.P.C. y arts.168 y 171 Const. Pcia. de Bs. As.).

Resulta ineludible partir de la base fáctica expresamente admitida por las partes y que fundó el fallo recaído en la causa acollorada ("Bertuzzi Juan Manuel c/Goñi Luis Ricardo y otros s/Reajuste Equitativo de Precio", causa N°32491).

El demandado Juan Manuel Bertuzzi le compró, según boleto de cesión de acciones y derechos suscripto el 3 de Septiembre de 2001, a Luis Ricardo Goñi y a sus hijos Martha Judit y Luis Gerardo Goñi el inmueble – que luego se advirtió era propio y no ganancial- que dio lugar al litigio, nomencado catastralmente como Circunscripción I, Sección B, Manzana 21 C, parcela 18, inscripto en la Matrícula 3328 del Partido de Tandil, ubicado en Calle Constitución 1434 de Tandil. La forma de pago del precio de US\$ 92.000 fue la siguiente: US\$ 20.000 fueron abonados antes de la firma del boleto, y se admitían pagos parciales, debiéndose cancelar el total del precio restante -US\$ 72.000- a más tardar el 31 de Mayo de 2002, fecha de escrituración. El último pago debía coincidir con la firma de la escritura traslativa de dominio (boletos 6/7 expte. 32491, cláusulas 1ª y 2ª; estos autos fs.33/35). Así las cosas, acaecida la emergencia económica y al no ponerse de acuerdo las partes sobre la forma de convertir a pesos la suma fijada en dólares, el comprador Bertuzzi acudió a la vía judicial en la que se determinó como "saldo de precio pendiente de pago" la suma de \$ 190.000, que era específicamente el tema litigioso propio de la acción judicial de reajuste equitativo del precio. Y por aplicación del principio de congruencia este Tribunal difirió para otra instancia procesal ulterior la dilucidación de quienes eran

los beneficiarios de ese pago, es decir si sólo era Luis Ricardo Goñi, por ser el único titular de dominio ya que vendió el inmueble que era propio y no ganancial, o también sus hijos Martha Judit y Luis Gerardo Goñi, quienes suscribieron el boleto conjuntamente con su padre. También se postergó para esa oportunidad la consideración de las cuestiones inherentes al incumplimiento contractual, esto es la mora y la fecha de escrituración y pago del precio y los otros desembolsos que pudiera haber efectuado el comprador y que no fueron considerados en la sentencia (conf. fallo de Primera Instancia de fs. 303/307, de fecha 16/8/2005, y el de esta Cámara de fs. 355/366, del 7/10/2006, expte 32491). Es importante destacar que el aludido pronunciamiento de este Tribunal confirmó, en lo pertinente, el precio determinado en la instancia de origen (\$ 190.000), teniendo en cuenta el monto de la tasación efectuada en ese expediente, que Bertuzzi tenía la efectiva posesión del inmueble, que se realizó un pago parcial de US\$ 20.000 abonado antes del otorgamiento del boleto y otro pago parcial de \$ 2.000 efectuado por Bertuzzi el 18/2/2002. Ello se desprende claramente de la lectura de ambas sentencias. En efecto, resolvió el primer pronunciamiento -que se confirmó por falta de impugnación suficiente- que “inicialmente las partes acordaron el precio de venta en la suma total de U\$S 92.000, de los cuales se abonaron U\$S 20.000 a la firma del contrato, lo que representa el 21,74% del valor del bien, a lo que debe adicionarse la suma de \$ 2.000 el día 18/02/02, este último pago efectuado fuera de la vigencia de la paridad dólar/peso que hasta la sanción del Decreto 214/02 P.E.N. regía en virtud de las disposiciones de la ley 23.928... Ello así y valorando particularmente que el Sr. Juan Manuel Bertuzzi goza de la efectiva posesión del bien desde el día de la firma del boleto de compraventa (03/09/01), según Cláusula 3ª (fs.6/7), que al valor del dólar estadounidense al presente la operación efectuada en esa moneda equivaldría aproximadamente a \$ 264.000 y la proporción del precio abonado oportunamente cabe fijar la suma pendiente de pago en \$ 190.000.” (sic, fs. sentencia fs. 306vta/307 punto V de este Tribunal y fs. 355/366 puntos III, IV, VI de Primera Instancia). Por ello –no cabe dudas- se ponderó la incidencia en ese saldo de dos pagos parciales (insisto: un pago parcial anterior al boleto de US\$ 20.000 y otro de \$ 2.000 abonados en Febrero

de 2002), postergándose para otra instancia la consideración de otros pagos, desembolsos o erogaciones no comprendidos en ese calculo de reajuste.

Con ese punto de partida debe desestimarse, por infundado, el primer agravio que impugna el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva y que, por consiguiente, excluyó del negocio jurídico a Martha Judit y Luis Gerardo, hijos del actor Ricardo Luis Goñi. Pese a ser firmantes del boleto se acreditó la exclusiva titularidad dominial en cabeza de Luis Ricardo Goñi porque el bien era propio y no ganancial. No está discutida por la demandada la titularidad exclusiva del inmueble (conf. fs.107/110 expte.27100, fs.64/66 expte. 23247), ni su conocimiento de esa situación de hecho en fecha anterior a la promoción de este proceso (conf. carta documento fs.4; presentación de Bertuzzi en la sucesión de Martha Antonia Oliva de Goñi, denunciando la venta a fs. 48/49 y 51/52 y el cuerpo general de bienes que no incluía a ese inmueble fs.30, y resolución fs.63). Aunque es cierto que inicialmente bien pudo Bertuzzi creer que el inmueble comprado pertenecía en copropiedad al actor y a sus hijos por resultar un bien ganancial incorporado en la sucesión de Oliva de Bertuzzi (conf. boleto fs.33/34 y fs. 6/7 expte. 32491), lo decisivo es que antes de demandar, e incluso con antelación a la promoción del juicio de reajuste equitativo de precio, tuvo conocimiento efectivo de la situación dominial del inmueble. Por eso, además de no contradecir los fundamentos del fallo (arts. 260 y 261 C.P.C.), las alegaciones de Bertuzzi sobre el carácter ganancial de las mejoras y sobre la relación entre el vendedor y sus hijos son cuestiones inherentes al juicio sucesorio que no gravitan ni modifican la propiedad exclusiva del bien que vendió Goñi, siendo propio y no ganancial. Por ello debe confirmarse, con costas, el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa (arts. 345 inc. 3 C.P.C.).

2. Procede analizar la impugnación identificada como el segundo y tercer agravio referentes a la omisión de cómputo de pagos parciales acreditados en expedientes conexos.

En el escrito de demanda se solicitó que se declare que el demandado “realizó un pago parcial de \$ 2.000 el 18/2/2002” los “que se deben descontar a valor nominal de los \$ 190.000 quedando un saldo de \$ 188.000” (sic,

pretensión de fs. 13). Ello no es así, y señalé que en el precio final de \$ 190.000 se computó ese pago parcial. Por otra parte no fue objeto de réplica la parte pertinente de la sentencia aquí dictada a fs. 374/ 378.

En cambio es procedente detraer la suma de \$ 6.000 abonados en el juicio sucesorio de la esposa de Goñi e imputados en concepto de pago parcial del precio, debiéndose determinar la fecha de su cálculo. En efecto en los citados autos sucesorios ("Oliva de Goñi, Martha Antonia s/Sucesión", causa N°23544) a fs.48/49 se presentó Bertuzzi y a fs.51/52 depositó, dio en pago y autorizó la extracción de \$ 6.000 para afectarlo a "costas" y costos" de ese juicio y a "efectos de que el expediente se encuentre en condiciones... de escriturar el inmueble matrícula 3328".

A fs.61 de ese proceso y en razón de que el inmueble correspondiente a la matrícula 3328 es propio de Goñi, el Sr.Juez de Grado intimó a Bertuzzi para que aclare el concepto por el que dio en pago esa suma de \$ 6.000, y especificó que era parte del precio de la compraventa objeto de estos autos (fs.69/70). A fs.76 –el 21/11/2003- se ordenó la transferencia de esa suma (reitero: \$ 6.000) al juicio de reajuste del precio obrando en autos, a fs.78 y 79/80 la constancia del Banco de la Provincia de Buenos Aires en la que se informa –con fecha 15/12/2003- que ese depósito se concretó. Destaco que el escrito de demanda, si bien de modo no muy preciso, Goñi solicitó a fs.13vta. que se declare que los depósitos de bonos y/o dinero que hubiese realizado (Bertuzzi) en el expediente sucesorio de su cónyuge (Martha Antonio Oliva) sea considerado como pago y/o parte de pago, situación que beneficia al demandado Bertuzzi quien, por lo demás, no se opuso a esa pretensión (escrito de constatación de demanda de fs.99/105; art. 354 C.P.C.). Ahora el comprador se disconforma por la omisión de la sentencia de incluir los pagos parciales denunciados en el escrito de demanda por el actor y vendedor.

Es importante poner de relieve que, aquí, el vendedor Goñi solicitó –en un acto de buena fe negocial- se computen los pagos parciales realizados por el comprador Bertuzzi, en otros procesos judiciales, y que benefician al demandado porque reducen el saldo de precio que tiene que pagar.

Al contestar Bertuzzi la expresión de agravios a fs. 407/409, si bien cuestionó la fecha de imputación de pago admitió que “se debe tener en cuenta lo que se pagó en dicho expediente (en el juicio sucesorio, aclaro) para determinar el saldo de precio a abonar al escriturar” (sic, fs. 408 vta.), atendiendo al “saldo adeudado (que) surge de los datos que aporta la pericia contable...”. “Los números a tener en cuenta son los que surgen de esa pericia” (sic, fs.cit.). En ese contexto, conforme la pretensión originaria no resistida en ese aspecto por la accionada (fs.cit. y fs.99/105; sentencia de fs. 374/378 vta. y agravios del actor de fs.399/405 no contestados por la demandada) resulta pertinente ponderar esos depósitos. En tal sentido, es ilustrativo acudir al informe pericial contable de fs. 347/348 y 356/358 el que, como lo puntualiza el apelante, expone e ilustra sobre distintas alternativas de cómputo de esos pagos. Así, y para lo que aquí interesa informo que “del análisis de los expedientes mencionados, se pueden realizar las siguientes observaciones:

a) “del expte. N°23544 “Oliva de Goñi, Martha Antonia s/Sucesión”, a fs.51 surge un depósito judicial por \$ 6.000 (seis mil pesos) pagados mediante boleta de depósito judicial Serie E N° 453607 con fecha 09/09/2002 realizado por Bertuzzi, Juan Manuel.

b) del expte. N°32491 “Bertuzzi Juan Manuel c/ Goñi Luis Ricardo s/reajuste equitativo de precio. Juicio Ordinario”, fs.55 y 56, surge un depósito realizado por Bertuzzi, Juan Manuel por \$ 15.000 (quince mil patacones) pagados mediante Boleta de depósito judicial serie D N° 991687, con fecha 18/11/2002 para ser aplicados a dicho expediente.

c) del expte. N°38256, fs.81 y 82 surge una cesión de derechos por \$ 21.500 (veintiun mil quinientos pesos) a favor de Nilda Noemí Flores quien subroga los derechos del Sr. Givonetti, Carlos Alberto, que provienen del expte. 27100 “Givonetti, Carlos A. c/Goñi Luis Ricardo s/Cobro Ejecutivo”, Juzgado Civil y Comercial N°1 Departamento Judicial Azul con asiento en Tandil y con fecha 02/07/2003” (sic, fs.347 vta.).

De lo expuesto se infiere claramente que no corresponde realizar ninguna imputación de pago por lo actuado en el juicio ejecutivo (expte. 38256) ya

que la cesión de derechos que se efectuó en ese juicio fue a favor de Nilda Noemí Flores que no se probó tuviera ningún vínculo con el demandado Bertuzzi. En cambio sí se acreditó que se depositaron 15.000 patacones y \$ 6.000, los que, al beneficiar al demandado, deben ser considerados porque importan un reconocimiento expreso de pago por parte del actor (arts. 718, 720, 721 y concs. Cód.Civ.). Esta admisión procesal también supone la consideración de la suma de \$ 15.000 como equivalentes a los 15.000 patacones depositados, ya que Goñi no objetó ni formuló reserva ni expresó que debía efectuarse alguna otra imputación del valor nominal de esos títulos. Por ello, y en atención a la postura del actor, deben computarse como equivalentes a moneda de curso legal, es decir \$ 15.000 a la fecha de su disponibilidad.

Las fechas de cálculo de los efectos del pago parcial de ambos montos (\$ 6.000 y \$ 15.000) deben ser estimadas a partir de su disponibilidad y de la posibilidad concreta de su extracción del expediente por parte del acreedor, el actor Goñi. En el juicio sucesorio (expte. 23544) el depósito de \$ 6.000 se efectuó el 10 de Septiembre de 2003 (conf. fs. 52 vta.) pero su imputación concreta y puntual operó a partir de la intimación judicial de fs. 61 en la que se requirió al depositante aclarar el concepto de dicho pago. Concretada esa imputación (fs.69/70) se ordenó a fs. 76 (el 21/11/2003) y se transfirieran los fondos al expediente de reajuste de precio (causa 32491) lo que se materializó el 15 de Diciembre de 2003, según da cuenta el informe bancario de fs.79. En efecto, y pese a la ausencia de prueba de la fecha del depósito en el citado juicio de reajuste del precio (expte. 32491), estimo procedente fijarlo en la de firmeza del depósito (realizado por el actor a fs.71/80 expte. cit.), esto es el 20 de Diciembre de 2003, que se determina reitero, en base a la prudente estimación y según la constatación de autos.

El pago a cuenta de \$ 15.000 correspondientes a \$ 15.000 patacones debe serlo en la fecha en que se autorizó judicialmente su extracción y se libró el oficio del caso, el 25 de Junio de 2003 (fs. 120/121 expte. 32491).

Las precitadas fechas, como anticipé, computan la oportunidad en la que el acreedor, de modo diligente, podía disponer de las sumas depositadas.

Por ello el efecto cancelatorio del pago debe ser atribuido a partir de la disponibilidad de esos pagos parciales por parte del comprador Goñi, y aún cuando no mediara demanda de pago por consignación (arts.724, 725, 726, 727, 731, 740, 747, 750, 756 y concs. Cód.Civ.). Resulta aplicable analógicamente el inveterado criterio de este Tribunal de que “el pago al acreedor no se verifica cuando los fondos ingresan al expediente, sino cuando son efectivamente percibidos por aquél (arg. arts.557, 589 y concs. C.P.C.). Por lo tanto, cuando media cierto lapso de tiempo entre el depósito y la extracción de los fondos.... el principio general que rige es que al acreedor debe actuar diligentemente y proceder a percibir los fondos cuando los mismos se encuentran disponibles... Por ello “...debe cesar el curso de los intereses desde que el acreedor queda formalmente enterado del depósito judicial de las sumas adeudadas, procediendo su liquidación sólo hasta esa fecha” (arts. 509 y 622 del Código Civil; Cám. 1ª, Sala II, La Plata, causa 155164, reg. Int. 33/73; Morello “Códigos...”, T.VI 2; esta Sala, causa N° 49630 “Pérez de Villarreal...”, del 09/12/98; causa N° 46037 “Bonavetti...”, del 05/08/03, entre otras). Sin embargo, dicho principio cede cuando existen motivos no imputables al acreedor que le impiden disponer de los fondos depositados. (conf. esta Sala causas N°46223, 03/09/03 “Bahurlet”; N°48030, 18/11/04 “Cremona, Alfredo c/Usoz, Diego s/Cobro Ejecutivo”).

En otra oportunidad, y en consideraciones también aplicables “a símile” argumenté que “el depósito en cuanto una simple oferta de pago es ineficaz, por sí solo, para operar la trasmisión dominial. Ni el depositante pierde el dominio, ni el demandado lo adquiere; se trata de una simple oferta que puede, como tal, ser aceptada o rechazada por el acreedor. La circunstancia de que el juez pueda vencer la resistencia del acreedor declarando válido el depósito (dándole fuerza solutoria) no cambia las cosas” (Wayar, Ernesto “El pago por consignación y la mora del acreedor”, pág. 215; esta Sala causa N° 53742, 15/12/09 “Basso, Héctor c/ SEDESA s/Consignación”).

3. La suma de \$ 190.000 (deducidos los pagos parciales de \$ 6.000 el 20 de Diciembre de 2003 y \$ 15.000 el 23 de Junio de 2003) devengará intereses a partir de la fecha en que adquirió firmeza la sentencia de este Tribunal

dictada en la causa 34291 de reajuste equitativo del precio, es decir desde el 29 de Septiembre de 2003 y a la tasa activa que cobre el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de descuento a 30 días.

En efecto, ese fallo de este Tribunal, recaído en la causa 32491 de reajuste equitativo del precio quedó firme en la fecha mencionada (29/09/2006) y fijó desde entonces las bases y requisitos que tornaban exigible y determinable la deuda de Bertuzzi, por lo que esa es la fecha a partir de la cual el aquí demandado, comprador del inmueble, podía (mejor dicho: debía) concretar la escrituración y pagar el saldo del precio: \$190.000 deducidos los pagos parciales imputables, \$ 6.000 el 20 de Diciembre de 2003 y \$ 15.000 el 25 de Junio de 2003. La sentencia de este Tribunal, confirmatoria –en esa parcela- de la de Grado y con relación al monto de la deuda sostuvo: “permaneciendo incólume el valor del bien que fuera determinado por el perito martillero (\$ 245.000), también debe quedar inalterable el monto fijado por el “a quo” en concepto de saldo de precio pendiente de pago (\$ 190.000), al no haber mediado ningún agravio sobre los concretos cálculos que se efectuaron a fs.306vta./307 (art.266 del C.P.C.); si bien dejaré planteada una salvedad sobre el punto, en el capítulo VI de este voto” (esta Sala, causa N°49649 “Bertuzzi Juan Manuel c/Goñi Luis Ricardo s/Reajuste equitativo de Precio”). Ahora bien, ese mismo pronunciamiento revocó la parte del fallo de Primera Instancia que había fijado en 20 días el plazo para escriturar. Pero el fundamento, que surge claramente de la lectura del voto del Dr.Peralta Reyes, radica en el principio de congruencia procesal, es decir en su inviabilidad formal, por no ser cuestión debatida y que, al igual que los legitimados activos, excedían el marco de la litis que se centró exclusivamente en la procedencia y en el “quantum” del reajuste equitativo del precio (sentencia citada fs.355/366 vta. punto V). Pese a resultar innecesario transcribo el párrafo pertinente de esa sentencia: “de allí que se haya excedido el a quo en su sentencia habiendo fallado ‘ultra petita’ al disponer que el saldo de precio deberá ser abonado dentro del término de veinte días de quedar firme el fallo, y que los beneficiarios del pago serán los accionados Luis Ricardo Goñi, Luis Gerardo Goñi y Martha Judit Goñi (fs.306vta./307). En consecuencia, deberá revocarse esta parcela del decisorio

apelado, por cuanto en la misma se ha afectado el principio procesal de congruencia (arts.34 inc. 4 y 163 inc. 6 C.P.C.). Hago constar, asimismo, que las aludidas cuestiones deberán ser planteadas en otro proceso en el caso que cualquiera de las partes lo considerare pertinente (art.18 de la Const. Nacional, art. 15 de la Const. de la Pcia. de Bs.As.)” (sic, fallo cit.).

De modo que quedó claro que el contexto negocial en el que se continuó desarrollando el vínculo jurídico entre Goñi y Bertuzzi admitía que el deudor –el comprador aquí demandado, que debía escriturar y pagar el saldo de precio- obrando con buena fe y diligencia (arts.901, 1197, 1198 y concs. Cód.Civ.) podía cuantificar el importe a pagar y escriturar en el mismo acto. Sólo debía practicarse un mero cálculo matemático, muy sencillo y fácil, deduciendo los dos pagos parciales, como lo puntualiza la pericia contable (fs.347/348 y 356/357; arts.384 y 474 C.P.C.). Mencionó el perito Mengarelli que de los dos expedientes –la sucesión de la esposa del comprador y el juicio de reajuste de precio- surgen dos depósitos efectuados por Bertuzzi (de \$ 6.000 y de patacones 15.000 que se reputaron equivalentes a \$ 15.000). Además y en el análisis de toda la conducta contractual de las partes no puede soslayarse que Goñi se allanó en el juicio por reajuste equitativo del precio, y que –antes- Bertuzzi depositó en el expediente sucesorio la suma de \$ 6.000 para “poder escriturar” (fs.48/49, 51/52, 61, 76), y depositó patacones 15.000 en pago de la contracautela requerida judicialmente (fs.57/59 expte 32491). Luego, sin embargo, contradijo con sus propios actos (arts.1197 y 1198 Cód.Civ.) esa manifestada voluntad de escriturar y –por consiguiente- de pagar el precio (reitero: de monto significativo con relación al precio total de la vivienda que ocupa desde la firma del boleto el 3 de Septiembre de 2001, fs.33/34. En definitiva no le interesaba pagar porque pudo hacerlo mediante un trámite sencillo, máxime que en este juicio resistió la pretensión, oponiendo defensas sin demostrar ninguna voluntad cancelatoria de la acreencia de Goñi.

La obligación de dar sumas de dinero, regida por las normas de las obligaciones de cosas inciertas no fungibles, era determinable cuando la sentencia del otro juicio adquirió firmeza (arts.499, 505 incs. 2 y 3, 509, 605, 616,

617, 618, 619, 621, 622, 623, 1201, 1202 y concs. Cód.Civ.). En el caso el deudor –Bertuzzi- pudo determinar el quantum final de la obligación de \$ 190.000, por lo que no rige el art.605 Cód.Civil sino el régimen de las cosas ciertas (art.603) como lo puntualiza Llambías, con adhesión de la doctrina (Llambías, Jorge “Obligaciones” T.II-A N°863 p.148/149; Ameal Oscar en Belluscio-Zannoni “Código” T.3 p.56). Por ello “si no pagó existe mora accipiendi” (arts. 510, 603, 605 y concs. Cód.Civ.; aut. y ob.cit.). Expresan Pizarro y Vallespinos que “una deuda es líquida cuando ‘su existencia es cierta’ y su ‘cantidad se encuentra determinada’ –nota al art.819 Cód.Civ.-”. Dicho de otra manera: cuando –como en el sub-lite- (el deudor) sabe qué se debe y cuánto se debe (\$ 190.000 menos las entregas parciales de \$ 6.000 y \$ 15.000)” (Pizarro Ramón-Vallespinos Carlos “Instituciones” T.1 p.419 N°6). También en autos el deudor sabe no sólo “qué” y “cuánto” se debe, sino también sabe “desde cuándo” se debe (a partir de la firmeza del fallo que determinó en pesos, vía reajuste equitativo, el precio pactado en dólares).

Se está en presencia de una deuda dineraria ilíquida pero cierta en su existencia y legitimidad porque no existe norma que lo prohíba, rige analógicamente el art.561 Cód. Civil y no puede el deudor enriquecerse con el uso del capital ajeno. “Los intereses corren, independientemente de la liquidez de la deuda dineraria, desde la notificación de la demanda, pues la sentencia que establece el monto fijo y determinado de la deuda proyecta sus efectos al instante de la constitución de la relación procesal” (Ameal en ob.cit. p.127/128 N°8).

Consecuentemente, los intereses devengados sobre el saldo impago correrán desde el 29 de Septiembre de 2006 a la tasa activa que cobre el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a treinta días.

La procedencia de los intereses, como accesorios del capital debido por el deudor moroso, es incontrastable, y surge nítido de los art.508, 622, 623 y 624 Cód.Civ.). Los intereses moratorios son intereses legales que se adeudan, conforme lo previsto en el art.508 Cód.Civil, aunque no se haya pactado ningún tipo de interés (Ameal en Belluscio-Zannoni “Código” T.3 p.23 N°2). La tasa

es la fijada en la sentencia que además hace referencia a la tasa pactada en el contrato. Empero no habiéndose previsto ninguna clase de interés (conf. boleto fs.33/34) corresponde tomar la de Primera Instancia –tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de descuento a treinta días- porque no media agravio concreto y puntual con relación a ello (conf. agravio demandado fs.399/406 vta.). Es que la crítica –concreta y razonada- del apelante se centró exclusivamente en su improcedencia, (lo que como se vio corresponde desestimar) consintiendo –por ausencia de impugnación y ataque- la tasa fijada por el primer sentenciante (art. 260 y 261 C.P.C.).

Por todo lo expuesto deberá practicarse liquidación, dentro de cinco días de quedar firme esta sentencia, la que computará el saldo adeudado de \$ 190.000, con deducción de los pagos parciales de \$ 6.000 (el 20/12/2003) y \$ 15.000 (el 25/06/2003) asciende a \$ 169.000, y que devengará intereses a la citada tasa activa desde el 29 de Septiembre de 2006 y hasta su pago efectivo.

4. La actora solicitó en el agravio de fs.398 se aplique al demandado y en caso de resistencia una sanción pecuniaria conminatoria, que – según reciente fallo de la Suprema Corte de Justicia- “constituyen condenas pecuniarias tendientes a presionar sobre la voluntad de la parte que resiste a cumplir un deber impuesto en una resolución judicial, constituyendo una forma de coacción psicológica, a fin de determinar su voluntad forzándolo a cumplir la resolución, cuando la clase de prestación contenida en la condena impide que se obtenga por otros medios (conf. Morello, Augusto M “Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación” (L.E.P. 2ª edic. T.II-A p.709; ver también Llambías ob.cir. T.I N°79; art.666 bis Cód.Civ.; art.37 C.P.C.; S.C.B.A. Ac. C107472, 30/11/11, “Martínez Baz, Manuel c/Hospital Privado Mariano Moreno S.A. s/Ejecución”). También ese Tribunal señaló que “las astreintes tienden a obtener el efectivo cumplimiento de un mandato judicial cuando es resistido por el obligado, mediante la aplicación de una condena pecuniaria que lo afecta mientras no haga lo debido” (S.C.B.A. Ac.90941, 8/3/2006 “Soc.de Fomento Cariló c/Municipalidad de Pinamar s/Amparo”; esta Sala causa N°53642, 05/11/09 “Iturralde”). Los antecedentes de la causa ameritan se fije una

sanción para el futuro, esto es en caso de mantener el demandado Bertuzzi su posición reticente en el cumplimiento de sus dos obligaciones nucleares pendientes: el pago del saldo de precio o la escrituración (arts.37 C.P.C. y 666 bis). La fecha en que se tornó cierta la obligación (29/09/06), la conducta procesal asumida en este proceso, el tiempo insumido desde la suscripción del boleto (06/06/2007), la circunstancia de que el demandado habita desde entonces el inmueble, tornan viable fijar astreintes en caso de que, firme este fallo, el deudor no cumpla con los plazos fijados. Atendiendo a las directivas de los arts. 37 C.P.C. y 666 bis resulta congruo cuantificar en \$ 300 diarios las astreintes.

Finalmente corresponde recordar, y a mérito de la condena de futuro, que en anterior precedente de este Tribunal se decidió que “algunos precedentes jurisprudenciales se han inclinado por considerar prematuro fijar “ab initio” la sanción frente a la eventualidad del incumplimiento de la resolución judicial. No obstante, también se ha dicho que no mediaría sin embargo inconveniente en que la correspondiente resolución contenga apercibimiento de aplicarse sanciones conminatorias frente a la hipótesis de incumplimiento, aunque sin fijar su monto (Palacio Lino y Alvarado Velloso Adolfo “Código”, T.II, p.261 y jurisprudencia allí citada en uno y otro sentido). Frente a estas dos alternativas posibles, no se advierte inconveniente alguno en que la resolución judicial anticipe cuál sería la consecuencia de un eventual incumplimiento. En tal sentido el Código Procesal contiene un enorme catálogo de sanciones o consecuencias frente al incumplimiento de cargas o deberes, y éstas se conocen de antemano, desde el momento mismo en que nace la carga o el deber. Más aún, en algunos casos se persigue que el destinatario sea efectivamente anoticiado de las consecuencias de un eventual incumplimiento (vgr.art. 431 en relación a la prueba testimonial, o art. 524 en relación a la citación para la preparación de la vía ejecutiva), lo cual brinda una mayor previsibilidad y coadyuva a la economía procesal, ya que sería muy disvalioso que frente a cada incumplimiento deba dictarse una nueva resolución disponiendo cuál es la consecuencia. Además, y por tratarse de medidas de compulsión dictadas en el proceso por el juez, tendientes a efectivizar los mandatos jurisdiccionales, su interpretación debe guiarse a favor de su admisión,

en el marco de los poderes – deberes del director del proceso, con sujeción a las pautas de razonabilidad y proporcionalidad (doct. arts.666 bis Cód.Civ.; arts. 34, 36 y 384 C.P.C.; esta Sala causa N° 48924, 06/09/05 “B.B.V.A. Bco.Francés c/Payés, Angel s/ Cob.Ejec.”).

Así lo voto.

A la misma cuestión, el Señor Juez, **Dr. PERALTA REYES** adhiere al voto que antecede, votando en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez **Doctor Galdos**, dijo:

Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts.266, 267 y conchs. del C.P.C.C., corresponde: 1) confirmar la sentencia recurrida en cuanto rechaza la excepción de falta de legitimación activa de Luis Ricardo Goñi deducida por el demandado Bertuzzi, con costas a su cargo (art.68 C.P.C.); 2) modificarla en lo relativo al saldo de precio adeudado el que se determina en \$ 169.000 suma que devengará intereses a la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a 30 días; 3) condenar al demandado Juan Manuel Bertuzzi a pagar al actor –Luis Ricardo Goñi- la suma que, con las bases expuestas precedentemente, resulte de la liquidación a practicarse dentro de los cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que esta sentencia quede firme; 4) condenar al demandado Juan Manuel Bertuzzi a suscribir la escritura traslativa de dominio del bien objeto de autos (inmueble inscripto en la matrícula 3328 de Tandil, nombrado catastralmente como Circunscripción I, Sección B, Manzana 21 C, Parcela 18), dentro de los treinta días corridos de aprobada la liquidación y en las condiciones impuestas en la sentencia de Primera Instancia, oportunidad en la que deberá pagarse el saldo de precio resultante de la liquidación antedicha. Consecuentemente el plazo de 30 días corridos para escriturar y pagar el precio se computará desde que quede firme la liquidación, que debe practicarse dentro de los cinco días hábiles desde que quede firme esta sentencia; 5) admitiendo la fijación de una sanción pecuniaria diaria que se fija en \$ 300 por cada día de retraso en el pago. Es del

caso señalar que el plazo conferido en la sentencia de grado fue de 60 días de notificada esa sentencia la que al ser recurrida tornó inoperante es fecha. De ese modo se abre –al menos implícitamente- la potestad revisora del Tribunal sobre esa parcela del pronunciamiento por lo que, atendiendo al estado de autos y al resultado del juicio y a los trámites necesarios para concretar la escrituración, se estima razonable fijarlo en los mencionados 30 días corridos desde la aprobación de la liquidación; 6) Con costas en la Alzada en el 70% al demandado y el 30% al actor conforme la forma en que prosperen sus respectivas pretensiones (art.68 C.P.C.). 7) Difiriendo la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 51 ley 8904).

Así lo voto.

A la misma cuestión, el Señor Juez, **Dr. PERALTA REYES** y por los mismos argumentos votó en idéntico sentido.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul, de Abril de 2012.-

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C. **1) CONFÍRMASE** la sentencia recurrida en cuanto rechaza la excepción de falta de legitimación activa de Luis Ricardo Goñi deducida por el demandado Juan Manuel Bertuzzi, con costas a su cargo; **2) MODIFÍCASELA** en lo relativo al saldo de precio adeudado el que se determina en \$ 169.000 suma que devengará intereses a la tasa activa que cobra el Banco de la Provincia de Buenos Aires para sus operaciones de descuento a 30 días; **3) CONDÉNASE** al demandado Juan Manuel Bertuzzi a pagar al actor –Luis Ricardo Goñi- la suma que, con las bases expuestas precedentemente, resulte de la liquidación a practicarse dentro de los cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que esta sentencia quede firme; **4) CONDÉNASE** al demandado Juan Manuel Bertuzzi a suscribir la escritura

traslativa de dominio del bien objeto de autos (inmueble inscripto en la matrícula 3328 de Tandil, nomencado catastralmente como Circunscripción I, Sección B, Manzana 21 C, Parcela 18), dentro de los treinta días corridos de aprobada la liquidación y en las condiciones impuestas en la sentencia de Primera Instancia, oportunidad en la que deberá pagarse el saldo de precio resultante de la liquidación antedicha; **5) ADMÍTESE** la fijación de una sanción pecuniaria diaria que se fija en \$ 300 por cada día de retraso en el pago. **6) IMPÓNENSE** costas en la Alzada en el 70% al demandado y el 30% al actor conforme la forma en que prosperen sus respectivas pretensiones. 7) **DIFIÉRESE** la regulación de honorarios para su oportunidad. Se deja constancia que la Dra. María Inés Longobardi no suscribe la presente en razón de no haber estado en posesión del cargo al momento de practicarse el sorteo de la causa. **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE** por Secretaría y devuélvase. Fdo.: Dr.Jorge Mario Galdós – Presidente – Cámara Civil y Comercial – Sala II – Dr.Víctor Mario Peralta Reyes - Juez - Cámara Civil y Comercial – Sala II. Ante mí: Dr. Pedro Eugenio Ribet – Auxiliar Letrado – Cámara Civil y Comercial – Sala II.