



ACUERDO: En la ciudad de Cutral Co, Departamento Confluencia de la Provincia del Neuquén, a los cuatro días (4) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, de Minería y Familia, con competencia en las II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales, integrada con los señores Vocales, Dres. Alejandra Barroso y Pablo G. Furlotti, con la intervención de la Secretaria de Cámara, Victoria Boglio, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"MASTRACCI DELIA INES C/ DE ANTONI JUAN CARLOS S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO"** (JCUCI1-EXP-73082/2016), del Registro del Juzgado de Primera Instancia N° 1 en lo Civil, Comercial, Especial de Concursos y Quiebras, y de Minería de la II Circunscripción Judicial de la Provincia del Neuquén y que tramitan ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de la Ciudad mencionada, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado el Dr. **Pablo G. Furlotti** expresó en primer lugar:

I.- A fs. 667/681 obra sentencia definitiva de primera instancia de fecha 24 de Agosto del año 2022 mediante la cual se hace lugar a la demanda entablada por la Sra. Mastracci Delia Inés, contra el Sr. De Antoni Juan Carlos y se lo condena a este último a abonar la suma allí consignada (cfr. considerando 2), con costas a cargo del perdidoso.

El demandado -por intermedio de apoderado y con patrocinio letrado- interpone recurso de apelación contra el pronunciamiento aludido a fs. 684.

Recibidos los autos en esta Alzada y dado el trámite de rigor, el incoado expresa agravios a fs. 695/701, los cuales merecen respuesta de la contraria a fs. 703/707.

En providencia de fs. 708 se llama autos para el dictado de sentencia, encontrándose el mismo firme y consentido.

II.- Agravios parte demandada

El apelante detalla que enfrentó un juicio por Cumplimiento de Contrato sustentando la accionante su pretensión en dos "boletos de



compraventa", uno suscripto el día 09 de marzo de 2006 y otro el 02 de junio del mismo año. A continuación realiza un relato de diferentes aspectos de este proceso, para luego desarrollar concretamente sus críticas.

1.- En primer término, señala que cuando se contestó la demanda y se negó adeudar suma alguna a la actora, hizo notar que se hace referencia a la compraventa de un inmueble ubicado en la localidad de Cutral Có, cuando la documentación acompañada estaba vinculada a un inmueble de la localidad de Senillosa. Aduce que esta cuestión, si bien aparece como sutil, es demostrativa de la enorme confusión de la accionante quien, por el inmueble de Senillosa -no de Cutral Có- cobró más de lo que le correspondía.

Por lo que se agravia que el planteo aludido no haya sido siquiera mencionado en la sentencia pese a la grave contradicción que implica, concluyendo que sin duda la demanda estaba mal propuesta.

En otro orden, remarca que en su responde, luego de reconocer las obligaciones asumidas en el primer boleto y los pagos efectuados con posterioridad a la firma del segundo, alegó que había cancelado un total de U\$S 118.914,06.

De tal forma, se queja de la interpretación hecha por la señora jueza a quo respecto de los contratos suscriptos por las partes. Resalta seguidamente las contradicciones en las que considera se incurre en la sentencia respecto del cumplimiento de las obligaciones asumidas con la firma puesta en el primer instrumento.

A continuación, comienza por lo que cree es el nudo de la cuestión. Así sostiene que, en la decisión de grado, al examinarse el segundo boleto de compraventa, existe una clara definición respecto de la cancelación de deudas por una suma de U\$S 70.000 e indica que al 02 de junio de 2006 se habían pagado deudas por esa suma.

En este punto se detiene y alega que el vendedor era el obligado a cancelar deudas del inmueble, con el importe de los U\$S



70.000 pactados como monto inicial y que su parte aportaría de inmediato.

Sin embargo, considera que quedó demostrado que fue el comprador (demandado) el que canceló todas y cada una de las deudas. Aclara que este aspecto fue afirmado por la parte actora en su libelo inicial y confirmado por la sentenciante. Resalta así, que ello no era lo pactado en el boleto que claramente decía que era "el vendedor" quien debía cancelarlas. De todos modos, pone de manifiesto que fue su parte la que asumió esa obligación, en aras de lograr la escritura traslativa de dominio.

Luego transcribe una cláusula del primer convenio celebrado entre las partes, y refiere que lo que ocurrió en la práctica es que entregó U\$S 10.000 a la vendedora (se otorgó recibo con la firma del boleto) y aportó el dinero para el pago de las deudas. Agrega que conforme lo aseveró la jueza a quo, estos cumplimientos fueron los que motivaron la celebración del segundo boleto de compraventa el día 2 de junio de 2006.

De tal manera, aduce que la judicante omitió considerar que el día 9 de marzo le entregó a la actora la suma de U\$S 10.000, como principio de ejecución del acuerdo, sirviendo el boleto como formal recibo de pago.

Según entiende se ha reconocido que el demandado aportó, como parte del compromiso asumido en el primer boleto, la suma de U\$S 80.000 ya que la vendedora no pagó absolutamente nada e incorporó a su patrimonio los U\$S 10.000 anticipados. Y reitera que las deudas estimadas en setenta mil dólares debían ser canceladas por Mastracci, cuando fueron abonadas por su parte.

En ese sentido, indica que si la deuda estimada -extremo no desconocido- era de setenta mil y la resolvió, aportó setenta mil aparte de los diez mil. Es por ello que agravia a su parte que se considere que los aportes efectuados con posterioridad al 02 de junio de 2006 sean imputados a los U\$S 70.000 pactados el 09 de marzo de aquel año.



Desde otro lado señala que, según los dichos de la parte actora, al día 2 de junio de 2006 se habían "agotado" los U\$S 70.000 previstos para cancelar deudas. Por lo que alega que las trabas judiciales no se levantaron mágicamente sino que se cancelaron todas las deudas.

Insiste que de los elementos aportados y los dichos expuestos en el escrito inicial tenemos que De Antoni, había erogado la suma de U\$S 80.000 al 02 de junio de 2006. Diez mil entregó a la vendedora y setenta mil destinó al pago de deudas.

Agrega que el mismo 02 de junio de 2006 entregó bajo recibo la suma de U\$S 6.000 a la señora Mastracci (fs. 115) y U\$S 3.000 conforme surge del propio boleto, o sea U\$S 9.000.

A su vez el 14 de agosto refiere que entregó a la letrada apoderada de la demandante la suma de U\$S 30.000 para cancelación de hipoteca (según indica, a fs. 117). Y, el 15 de agosto, agrega que entregó a la Dra. Leticia Arguelles, la suma de U\$S 5.500 para cancelar honorarios profesionales por el juicio de la empresa ESSO (fs. 116).

Finalmente, sostiene que el día 6 de setiembre de 2006 el demandado abonó la suma de U\$S 9.280, el 7 de ese mes entregó U\$S 3.340 y el 14 de febrero 2007 pagó la suma de U\$S5.000 (ver fs. 119 y 120).

Concluye así que, a la firma del contrato, se pagaron U\$S 9.000 y en los días posteriores la suma de U\$S 49.780, lo que hace un total de U\$S 58.780. Sostiene que estos valores se cancelaron con posterioridad a la firma del segundo acuerdo y esos pagos no pueden imputarse de modo distinto al de la cancelación de saldo plasmado en el segundo boleto.

De tal manera, resalta que hay una cuestión no considerada en la sentencia: si su mandante se hizo cargo del pago de todas las deudas, las que se estimaron en U\$S 70.000, y la señora Mastracci no pagó nada, en realidad el aporte primario fue de U\$S 80.000.

A continuación transcribe una parte de la demanda de la actora, y destaca que no queda claro la razón por la que se

suscribió un segundo acuerdo. Pese a insistir en distintas partes del escrito inicial que el saldo respecto al precio pactado era de U\$S 50.000, el segundo boleto que se hace por U\$S 53.000 resulta otra ambigüedad. Y se pregunta retóricamente ¿A cuenta de qué la señora Mastracci recibió U\$S 3.000 con el segundo acuerdo? Ya no era el saldo de U\$S 120.000 menos U\$S 70.000, era una suma distinta.

En relación a este punto, destaca que la tasación del inmueble, requerida como prueba, es absolutamente irrelevante. Advierte que la señora Mastracci no planteó que vendió a precio vil y reclama un supuesto saldo a partir del precio que fijó oportunamente.

Agrega entonces que lo que se discute es si los pagos hechos luego del día 02 de junio fueron parte de los U\$S 70.000 o fue la cancelación de deudas que superaban aquella suma y realiza consideraciones respecto de ese supuesto "saldo".

En otro aspecto, relata que la quo cita la declaración de la testigo Gudiño, fragmento que transcribe. Esto con el objeto de cuestionar la apreciación que se efectúa respecto de ese medio probatorio. Este punto es analizado a los fines de señalar que no pagó sólo algo más de lo convenido, como dijo esa declarante, sino que pagó mucho más.

Por otro lado, asevera que lo que pretende la accionante con la tasación que propuso y la vigencia o no de la habilitación de la estación de servicio, es explicar que el segundo boleto no es una novación, sino que es una aclaración. Por ello solicita que esta alzada tenga en cuenta que el segundo boleto dice que se vende un inmueble y que la operación se formaliza por U\$S 53.000.

De tal forma, indica que se cambió el objeto ya que no se vendió el inmueble con una estación de servicio habilitada y en funcionamiento sino solo el inmueble y cambió el precio. Considera que hubo modificación de cuestiones esenciales del contrato, por lo que agravia a su parte que la sentenciante haya acogido la interpretación de los contratos que efectuó la actora.



Por esto, cuestiona que la sentenciante haya considerado que el boleto de compraventa se confeccionó en base a la obligación ya asumida con anterioridad y teniendo en cuenta que ya se habían abonado todas las deudas por un valor de U\$S 70.000. En este punto, remarca que si bien es correcto que a la firma del segundo boleto se habían abonado deudas por U\$S 70.000, es incorrecto que la suma de U\$S 55.780, pagados luego de la firma de ese instrumento, puedan ser imputadas al primer boleto.

De acuerdo a todo esto, entiende que resulta acertado sostener que su parte anticipó U\$S 10.000, canceló deudas por U\$S 70.000, antes de la firma del segundo boleto, y acreditó haber aportado U\$S 55.780 luego de esa fecha.

Aduce también que resulta contradictoria la afirmación de la sentenciante, según la cual los pagos efectuados con posterioridad al 02 de junio de 2006 deben considerarse como parte del pago asumido por De Antoni en el primer boleto. Esto porque antes había sostenido que a esa fecha ya se habían abonado todas las deudas por un valor de U\$S 70.000.

Se agravia además porque la jueza a quo indicó que de los comprobantes del 6 y 7 de setiembre de 2006 y 14 de febrero de 2007, no surge que se hayan realizado en cumplimiento del boleto de compraventa de fecha 2/6/06, ya que según la interpretación de la señora jueza, se estaba cumpliendo con obligaciones asumidas en el primer boleto. Destaca que, en forma contraria, en la misma sentencia se aseveró que el segundo contrato era la consecuencia del cumplimiento del primero.

Por otro lado, critica que se haya sostenido que el precio de venta no podría haber sido la suma allí establecida y que se ingrese en una discusión no propuesta por las partes, cual es el valor que libremente se puso sobre la operación.

Argumenta que es cierto que su mandante no demostró haber pagado las cuotas en los montos y las fechas fijadas en el convenio. Pero refiere que sí demostró que a la firma del segundo boleto abonó U\$S 3.000 que constan en el mismo contrato, bajo

recibo U\$S 6.000 ese mismo día y en fechas posteriores U\$S 49.780 más.

Entonces indica que si el precio pactado de modo definitivo fue de U\$S 120.000 y su instituyente acreditó solamente haber cancelado U\$S 58.780, el saldo a reclamar en esta demanda alcanzaría los U\$S 61.220. Por ello si se debían U\$S 50.000 se pregunta retóricamente ¿Qué ocurrió con los U\$S 11.220 restantes? En este sentido concluye que el planteo demandista carece de lógica, y argumenta que sin dudas se agotaron los U\$S 70.000 originales, pero las deudas seguían y con el fin de poder escriturar siguió pagando. Esto porque no solo debía levantar medidas cautelares tales como hipotecas y embargos, sino que además tenía que cancelar el impuesto inmobiliario y las tasas municipales que gravaban el bien.

Por ello concluye que parece no haberse tenido en cuenta los 22 juicios denunciados en el escrito inicial y que su mandante regularizó. Y agrega que, si bien no se incorporaron todos al expediente ya que los acuerdos fueron extrajudiciales y tampoco pudo determinarse su monto, ello no obsta a que se entienda el destino de los setenta mil dólares iniciales.

A su vez se agravia de la decisión de grado según la cual no se acreditó que los pagos efectuados con los recibos de fs. 118, 119, 120 y 125 no hayan configurado un cumplimiento de la obligación asumida.

Y, en este sentido, reitera la contradicción antes aludida y argumenta que se supone que si se firmó el segundo boleto como "aclaratorio" del primero y que el saldo era U\$S 50.000, los U\$S 70.000 comprometidos ya estaban agotados.

Entonces, como último punto, sostiene que se tienen dos alternativas: o se trató de una novación que borró todo lo anterior y quedó demostrado que De Antoni aportó la suma pactada en el segundo boleto, o como dice la accionante el segundo boletó estableció la forma de pago del saldo, el que su instituyente canceló pagando deudas posteriores a la firma.



Resalta así que en ambos casos (novación o forma de pago), corresponderá eximir a su instituyente del pago de las sumas que se reclaman, rechazándose la demanda, con costas.

En otro orden y sin perjuicio de lo expuesto, entiende que, en su caso, este tribunal también deberá determinar el monto del mentado saldo lo que así solicita. Sostiene que, si el precio era de U\$S 120.000, y canceló deudas por U\$S 70.000, además de entregarle a la actora U\$S 10.000 cuando se firmó el primer boleto, entonces la diferencia es de U\$S 40.000. Por lo que concluye que pagó más de lo que debía.

2) Por otro lado, en relación al precio en moneda extranjera, en forma subsidiaria y para el supuesto que se confirme la decisión de grado, entiende que debe modificarse la sentencia en cuanto al tema vinculado con la cotización del dólar estadounidense.

En este sentido agravia a su parte que se haya establecido que se pueda cumplir con el pago en moneda nacional tomando la cotización del Banco de la Nación Argentina incrementada en un 30% en concepto de impuesto país y el 35% a cuenta del impuesto a las ganancias y bienes personales.

Argumenta que en el primer boleto se acordó que el pago sería en dólares o su equivalente en moneda de curso legal a la fecha de pago. Por ello, según entiende, corresponderá solamente tomar la cotización del Banco Nación y convertirlo a moneda nacional.

En consecuencia, indica que no corresponde la aplicación de la ley 27.541 que se establece solamente para los casos de adquisición de billetes y divisas en moneda extranjera. Agrega que tampoco corresponde aplicar el 35 % que la AFIP estableció como retención a cuenta de ganancias y bienes personales, destacando en este sentido que el monto descontado es a cuenta, por cuanto corresponde requerir su devolución.

Indica que en el hipotético caso que la demanda prospere, se puede ordenar que el dinero depositado se transfiera a una cuenta en dólares estadounidenses a nombre de la demandante, a la cotización de día, sin la inclusión de impuestos o anticipos.



Por último, efectúa una síntesis de todo lo expresado anteriormente a la cual en honor a la brevedad me remito (fs.700vta/701vta.). Entre diferentes cuestiones, adiciona que, en caso de duda, corresponderá aplicar el principio del favor debitoris.

En consecuencia, de acuerdo a todo lo expuesto, solicita se haga lugar al recurso y se revoque la sentencia apelada en todas sus partes con costas a la actora.

Contestación parte actora

Ante todo solicita la deserción del recurso ya que el escrito recursivo no cumple con las prescripciones del Art. 265 del CPCyC.

En efecto, indica que a lo largo de toda la expresión de agravios el recurrente no hace más que reiterar los dichos de la contestación de la demanda, muchos de ellos infundados, y algunos aún en contradicción con el escrito inicial.

En concreto, aduce que no explica cuáles son los errores en los que habría incurrido la Jueza interviniente, ingresando en el fondo de sus razonamientos.

Precisa que lo único que sobreabunda son expresiones de descontento con la decisión adoptada, en base a afirmaciones genéricas y que no guardan ningún sustento ni en los dichos de su parte obrantes en el escrito de demanda (a los que claramente se pretende tergiversar) ni menos aún en la sentencia atacada.

Indica asimismo que en lugar de criticar la sentencia y explicar los hipotéticos errores del razonamiento utilizado por la Sra. Jueza al momento de dictarla, la parte demandada se dedicó a intentar una suerte de nueva contestación de demanda. Por lo que considera que esos agravios buscan confundir los fundamentos de la acción iniciada y agrega nuevos planteos, tales como la naturaleza jurídica del segundo boleto de compraventa (novación, novación tácita), y la forma de pago en moneda extranjera. Cita antecedentes de ésta Cámara en donde se ha declarado la deserción del recurso, considerando que resulta aplicable al subexamine.



En forma subsidiaria contesta agravios, destacando en primer término que, de una simple lectura de la demanda, se advierte que el objeto de la acción es el inmueble ubicado en Senillosa, en el que funcionaba la estación de servicio. Por lo que entiende que su ubicación surge con claridad y es a ese inmueble al que hace referencia toda la prueba ofrecida y la documental acompañada, sobre todo los dos boletos de compraventa. A su vez argumenta que es la propia demandada la que reconoce la existencia de los boletos del inmueble en donde funcionaba la estación de servicio de Senillosa, y también la existencia de la compraventa del mismo.

En definitiva concluye, que queda en claro no sólo que se trató de un error aislado en el texto de la demanda, sino también queda en evidencia la falta de todo argumento serio de la contraparte en su pretendida defensa.

Continúa indicando que el argumento central de la demandada se basa en la interpretación de los pagos que habrían ocurrido en relación con los dos boletos de compraventa. Así, con el objeto de aclarar lo que entiende como confusos términos de los agravios, sintetiza lo que considera resultan ser los agravios de la contraria.

A partir de esas consideraciones, en primer lugar remarca que en ningún momento su parte manifestó que se percibieron U\$S 10.000 de más con el primer boleto. Aduce que lo que se indicó en la demanda fue que el Sr. De Antoni había estimado que las deudas que pesaban sobre el inmueble ascendían en su conjunto a la suma de U\$S 70.000. Por ello, sostiene que, en lugar de realizar la totalidad del pago directamente a la parte vendedora, realizaría la cancelación de deudas que pesaban sobre el inmueble. Agrega que la forma de pago mediante cancelación de deudas fue reconocida expresamente por la demandada en su contestación de demanda.

Indica entonces que la supuesta diferencia de los U\$S 10.000 no existió, y la mejor prueba de ello fue que las propias partes determinaron en el segundo boleto de compraventa el monto, en base a la situación existente a ese entonces, es decir, a las deudas ya



canceladas y a aquellas que aún no lo habían sido pero cuyo monto ya resultaba predecible. Teniendo en consideración la situación a esa fecha es que pactaron un segundo boleto con un pago inicial de U\$S 3.000.- (realizado) y un saldo en cuotas de U\$S 50.000.

Por ello señala que le llama la atención que si la demandada realmente consideraba haber sido víctima de esta situación no la hubiera siquiera mencionado en el escrito de contestación de la demanda, en donde este planteo nunca existió. Y adiciona que si el demandado hubiese considerado haber pagado de más en ese primer momento, habría acordado otro valor para el segundo boleto. Por lo que concluye que queda en claro que no se trata más que de una excusa circunstancial.

Asimismo, sostiene que el demandado reconoció que la diferencia existente entre los montos comprometidos en el primer y segundo boleto de compraventa fueron aplicados para cancelación de deudas. Pero asevera que no surge del boleto celebrado en segundo término que su cancelación también hubiera sido pactada de esa forma. Por el contrario, alega que esa circunstancia no se encuentra reconocida por su parte (por ser falsa) y no existe prueba en autos que así lo demuestre. Por eso indica que si las partes así lo hubieran deseado, no tendría sentido que hubiesen pactado en ese segundo boleto una serie de cuotas mensuales y consecutivas de U\$S 4.200, y una última cuota final por valor de U\$S 3.800.

Sobre el punto recuerda que en ningún momento el demandado acreditó el pago de estas cuotas a las que se había obligado. No acompañó la contraparte recibo alguno por estas cuotas, ni transferencia bancaria, ni nada parecido. Destaca además que las sumas entregadas a la Dra. Arguelles no fueron aplicadas a otra cosa que al pago de deudas judiciales. Y agrega que la testigo refirió, en igual sentido, no tener constancia de la cancelación de las cuotas por valor de U\$D 50.000. Por el contrario, la declarante citada indicó que la Sra. Mastracci mencionó al fin de la relación que iba a ser ella misma quien iba a lograr que el Sr. De Antoni le



pague. Así considera que se dio a entender con claridad que a ese momento la deuda estaba impaga.

Explica que el conjunto de recibos acompañados a estos autos suma, como la propia contraparte indica, un total de U\$S 58.780., incluyéndose allí los U\$S 3.000 del segundo boleto. Sin perjuicio de ello, remarca que queda en claro que si esos pagos se imputaron al pago del primer boleto, no pueden también ser aplicados al pago del segundo boleto.

De tal manera, considera que, en lo que respecta al objeto de la presente acción, el demandado en ningún momento acreditó el pago de las cuotas adeudadas, acompañando los recibos correspondientes. En lugar de eso, remarca que el accionado manifestó haber cancelado deudas de la actora, lo que evidencia que si el Sr. De Antoni hubiera cancelado obligaciones en exceso de lo debido tendría, en todo caso, un crédito para reclamar a la Sra. Mastracci. Por lo que en tal caso hubiese reconvenido al momento de contestar la demanda, a fin de que le sean canceladas las sumas correspondientes a esos pagos que manifestara haber realizado en exceso.

Expresa que todas las circunstancias detalladas demuestran que la solución brindada por la jueza es acertada, y que ha sido fruto de una correcta valoración de la prueba producida en el expediente. Agrega en este sentido que los agravios de la recurrente se fundan, entonces, en meras dilucidaciones alejadas de la prueba realizada, la cual no ha favorecido en nada su posición.

Resalta que la contraparte, finalmente, introduce argumentos no presentados al contestarse la demanda, tales como que se trataría de una novación o una novación tácita, o de una confusión fuera de todo término.

En definitiva, solicita que se rechace el planteo recursivo, y se confirme la sentencia dictada, con costas a la contraria.

III.- A) Atento el planteo de la recurrida y las facultades conferidas a este tribunal como juez del recurso, que puede ser ejercida aún de oficio, corresponde examinar si la expresión de



agravios del demandado reúne los requisitos formales de habilidad exigidos por el art. 265 del Código Procesal.

En ese cometido y atendiendo la gravedad con que el art. 266 del ordenamiento de rito sanciona la falencia del escrito recursivo, considero que habiendo expresado el recurrente suficientemente la razón de su disconformidad con la decisión adoptada, las críticas efectuadas habilitan el análisis sustancial de la materia sometida a revisión, con las salvedades que se expresarán.

En ese entendimiento concluyo que cabe desestimar el planteo de la accionante y, en consecuencia, analizar el recurso intentado por el accionado.

B) Reiteradamente esta Cámara se ha remitido a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en tanto sostuvo y sostiene que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, etc.). En mérito a esto, no seguiré al recurrente en todos y cada una de sus fundamentos sino solo en aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes (cfr. Aragoneses Alonso, "Proceso y Derecho Procesal", Aguilar, pág. 971, párrafo 1527), o singularmente trascendentes (cfr. Calamandrei, "La génesis lógica de la sentencia civil", en "Estudios sobre el proceso civil", págs. 369 y ss.).

Estimo conveniente destacar que el juzgador no posee obligación de ponderar en su sentencia todas las pruebas colectadas en la causa, sino solo aquellas que entienda, según su criterio, pertinentes y útiles para formar en su ánimo la convicción necesaria para proporcionar fundamentos suficientes a su pronunciamiento. En tal sentido el Alto Tribunal de la Nación sostuvo que los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino solo



aquellas que estimen conducentes para fundar su decisión (CS, Fallos, 274:113; 280:320; entre otros), ni deben imperativamente, tratar todas las cuestiones expuestas o elementos utilizados que a su juicio no sean decisivos (Fallos, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 308:2172; 310:267; entre muchos otros). Por este motivo, la ausencia de consideración concreta de alguna de ellas no significa falta de valoración sino la insuficiencia de aptitud convictiva del elemento de prueba o del argumento como para hacer variar el alcance de la decisión.

Por su parte la Corte Suprema ha resuelto en reiteradas oportunidades que la jurisdicción de las cámaras está limitada por el alcance de los recursos concedidos, que determinan el ámbito de su facultad decisoria. La prescindencia de tal limitación infringe el principio de congruencia que se sustenta en los artículos 17 y 18 de la Carta Magna. (CSJN, 13.10.94, Ed 162-193).

IV.- Establecido lo anterior y reseñada la posición del impugnante (apartado II), cabe ingresar al estudio de los cuestionamientos deducidos por el demandado.

A.- 1) Consideraciones Previas

a.- Liminarmente he de señalar que en la decisión de grado se condenó al accionado a abonar la suma de U\$S 50.000, bajo el argumento de que el saldo de la operación inmobiliaria concretada por las partes no fue debidamente abonado por el Sr. De Antoni.

En tal sentido, la juez a quo, luego de examinar la prueba obrante en autos, entendió que cada uno de los pagos alegados por el Sr. De Antoni y los recibos por él acompañados no pueden ser imputados al saldo de U\$S 50.000 reclamado por la actora en concepto de compraventa inmobiliaria. Por tal motivo, consideró que resultaba procedente la pretensión y condenó a abonar la suma aludida, con más los respectivos intereses desde que cada cuota convenida fue debida.

b.- El accionado, en sus agravios, alega que en la sentencia no se tuvieron en cuenta diferentes pagos por él realizados. En tal sentido, aduce que de las constancias de autos surgen diferentes

importes que en su conjunto resultan suficientes como para entender cancelada la totalidad de la deuda contraída. O, por lo menos, en su defecto, para que se le disminuya el monto de condena.

Así, a lo largo de diferentes circunstancias que desarrolla en su escrito recursivo, sostiene que se ha acreditado no solo que se abonó el importe de U\$S 50.000 reclamado por la accionante, sino que incluso pagó en exceso esa suma. Realiza estas consideraciones junto con otras precisiones que en definitiva giran alrededor del mismo punto central, esto es la cancelación íntegra de su deuda.

c.- Ahora bien, previo a ingresar en lo sustancial de las críticas, he de aclarar que la controversia suscitada entre las partes se origina en razón de diferentes convenios celebrados entre sí. Así, en cada uno de esos acuerdos de voluntades se convino la transferencia en favor del demandado de un bien inmueble ubicado en la ciudad de Senillosa, a cambio de un precio en dinero que éste debía abonar (montos que se fijaron en cada uno de los instrumentos que se fueron celebrando entre las partes).

En este aspecto, destaco que si bien dentro de los agravios desarrollados por el quejoso se cuestiona que la actora haga referencia (en algún pasaje de su demanda) a que ese bien se encuentra en la ciudad de Cutral Co, cierto es que ello resulta ser un simple error material. Esto surge concretamente de la documental obrante en autos y de la mayoría de las precisiones vertidas por la accionante en el escrito inicial y todo este proceso, las cuales dan cuenta de la correcta ubicación del bien que fuera objeto de los diferentes convenios antes referidos.

Por otra parte, entiendo que se encuentra consentido que al momento de la venta el inmueble enajenado contaba con una habilitación comercial para funcionar como estación de servicio. Este aspecto considero que no fue debidamente rebatido por la apelante en sus agravios, punto respecto del cual dicha parte incluso refiere que "no tiene relevancia" en la resolución de este conflicto (fs. 698vta.).



Por tales motivos, la controversia sustancial que se ha generado a lo largo de este trámite, y que se reitera en el recurso que ahora se analiza, se circunscribe a determinar si el demandado abonó la totalidad de la suma convenida por la compraventa en cuestión. Y, en caso de que dicha acreencia en favor de la Sra. Mastracci se encontrara vigente, el monto que aún le adeuda el Sr. De Antoni.

Por ello, el examen de los agravios del demandado se fijará concretamente en este aspecto central, ya que entiendo que los otros puntos someramente mencionados en el escrito recursivo son expuestos sólo en vinculación con la supuesta cancelación total de la deuda reclamada.

2) Existencia y monto de la deuda

a.- En vistas del aspecto central que se discute en esta alzada, previo a examinar específicamente los cuestionamientos del demandado, estimo adecuado delimitar los instrumentos incorporados a esta causa que sirven de base al reclamo de la accionante. Todo esto de acuerdo a lo expresamente señalado por dicha parte en el escrito inicial de la presente acción.

La Sra. Mastracci, en la demanda, destacó tres convenios celebrados con el demandado, en los cuales se determinaron las condiciones de compraventa del inmueble ubicado en la ciudad de Senillosa:

* Boleto de Compraventa de fecha 9 de marzo del 2006 (obrante a fs. 3/4). En este instrumento se convino la venta- compra de un terreno con todo lo plantado y construido como estación de servicio, habilitada y en funcionamiento por el precio total del inmueble en cuestión de U\$S 120.000, monto que fue dividido en U\$S 70.000 para hacer frente a las deudas que recaían sobre el bien, y un saldo de U\$S 50.000, que sería abonado una vez transcurridos cuatro meses de la escrituración del bien en 11 cuotas iguales y consecutivas mensuales de U\$S 4.200 y una (la última) de U\$S 3.800. En el instrumento se deja constancia que el comprador al momento de la firma hace entrega de los primeros U\$S 10.000 y que los días



sucesivos entregaría el resto hasta cubrir el anticipo de U\$S 70.000

* Boleto de Compraventa de fecha 2 de junio del 2006 (fs. 5/7). En este documento las partes acordaron la venta-compra del inmueble antes citado (cfr. surge de la escritura traslativa de dominio de fs. 170/171) por un precio de U\$S 53.000, y se deja constancia que en ese acto, el comprador (demandado de autos) hacía entrega de una suma de U\$S 3.000. Así también se aclara que el saldo, es decir U\$S 50.000, se abonaría en once cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U\$S 4.200 con más una final de U\$S 3.800 con vencimiento la primera de ellas a los cuatros meses de la transmisión de dominio a título de venta libre de todo tipo de gravámenes y restricciones al dominio. Las partes también convienen que la posesión real y efectiva del inmueble sería otorgada al comprador contra la suscripción de la escritura traslativa de dominio. En la fecha indicada (2-6-2006) la actora suscribe a favor del demandado poder especial irrevocable a fin de la firma de la escritura de venta (fs. 11).

* Escritura traslativa de Dominio del bien inmueble en favor del demandado de fecha 24 de septiembre del año 2007 (copias certificadas a fs. 171/175, acompañada por el accionado al contestar demanda). En este instrumento público se efectiviza la transferencia del dominio en favor del Sr. De Antoni toda vez que reza: "[...] B) Venta: Que en cumplimiento a las obligaciones asumidas por su mandante en el boleto de compra venta documentado en instrumento privado de fecha 2 de Junio de 2006, Vende y Transfiere para sí con la autorización expresamente conferida que requiere el art. 1918 in fine del Código Civil, el inmueble descripto precedentemente (...) Bajo tales conceptos: Se formaliza esta venta, libre la finca que forma su objeto de gravámenes y restricciones por un precio total y convenido de Cincuenta y tres mil dólares estadounidenses (U\$S 53.000), los cuales se abonan de la siguiente forma conforme la cláusula segunda del boleto de compra venta precedentemente relacionado (i) En fecha 2 de Junio de



2006 se ha abonado la suma de dólares estadounidenses tres mil (U\$S 3.000) por cuyo importe se ha otorgado suficiente recibo y carta de adeudo en el boleto precedentemente relacionado; (ii) El Saldo será abonado en once cuotas iguales, mensuales y consecutivas de Dólares Estadounidenses Cuatro Mil Doscientos (U\$S 4.200) cada una, con más una final de Dólares Estadounidenses Tres Mil Ochocientos (U\$S 3.800), con vencimiento la primera de ellas a los cuatro meses a contar de este acto.-[...]" (tex.)

Remarco que cada uno de esos instrumentos fue específicamente invocado por la accionante en su escrito de demanda (fs. 15/27). Sin embargo, advierto que, más allá de la importancia de cada uno ellos, en definitiva la deuda reclamada por esa parte se basó en la escritura traslativa de dominio de fs. 171/175. Entiendo que esto es así en razón a que la actora fijó el vencimiento de cada una de las cuotas por U\$S 50.000 de acuerdo a los plazos allí fijados (conforme surge de fs. 22). En tal sentido, puedo observar que los vencimientos de cada cuota fueron establecidos a partir del mes de enero del 2008, es decir una vez cumplidos los cuatro meses fijados en la escritura traslativa de dominio.

b.- A partir de cada uno de instrumentos antes citados, he de efectuar algunas precisiones respecto de los cuestionamientos vertidos por el demandado. Sobre esas críticas, he de señalar las diferentes constancias y aspectos destacados por el recurrente que lo llevan a considerar que la deuda a su cargo se encuentra íntegramente cancelada:

- No se consideró, a la hora de evaluar el reclamo de la actora, el pago de U\$S 10.000 realizado al momento de celebrarse el primer contrato de compraventa (fs. 3/4), de acuerdo a lo que se consigna en ese convenio.

- Ambas partes reconocieron que el monto de U\$S 70.000 fue cancelado ya que se levantaron todas las deudas que pesaban sobre este bien inmueble. Por lo que esos U\$S 10.000 deben imputarse al saldo restante de U\$S 50.000



- Bajo la misma premisa de haberse cancelado esos U\$S 70.000, el accionante alega que todos los pagos posteriores no pueden ser incluidos dentro de esa suma, sino al saldo restante de U\$S 50.000.

- Sostiene que cada uno de los recibos que acompañara al momento de contestar demanda (fs. 115/120) así como cada suma pagada en forma posterior por deudas de la Sra. Mastracci, debe imputarse a ese saldo. De tal manera, refiere que abonó el importe de U\$S 58.780, es decir en exceso de esa suma remanente a su cargo.

Estas cuestiones se constituyen como los puntos centrales esgrimidos por el demandado a lo largo de sus agravios, y le sirven para señalar que la decisión de grado no se condice con lo probado en autos. No dejo de advertir que el recurrente realiza algunas otras consideraciones vinculadas a la deuda analizada, pero esas precisiones giran fundamentalmente alrededor de las premisas previamente detalladas.

De tal manera, en vistas de que estas críticas del demandado se vinculan con los supuestos pagos realizados por su parte, debo recordar que el principio general en esta materia es que "quien alega un pago debe probarlo". Por tal motivo, la prueba incorporada a la causa (o en el caso la correcta o incorrecta apreciación que se efectuara en la instancia de grado), será la que determinará la procedencia o no de cada una de las críticas vertidas por el recurrente.

* Ahora bien, adentrándome en el cuestionamiento relacionado con la falta de consideración por parte de la juzgadora de la entrega de U\$S 10.000 al momento de suscribirse el primer boleto, observo que del boleto de compraventa de fecha 9 de marzo de 2006 (fs. 3/4) se acordó que del monto total de la operación (U\$S 120.000), U\$S 70.000 serían destinados a "cancelación y levantamiento de hipotecas y embargos". Aspecto este que resulta central, ya que si bien el demandado aduce que el pago de esas deudas se encontraba a su cargo y por consiguiente ese pago parcial no se destinó a ese fin, cierto es que esa circunstancia no surge

de ese boleto en particular (ni de ninguna otra constancia de autos).

Es decir que, al no aclararse concretamente ese extremo (esto es que era el Sr. De Antoni quien se haría cargo exclusivamente de esas cancelaciones), entiendo que esos U\$S 10.000 abonados por el accionado fueron destinados al fin antedicho (pago de deudas que pesaban sobre la actora). Esto porque justamente esas obligaciones se encontraban en cabeza de la Sra. Mastracci y no del demandado.

La falta de imputación específica impide arribar a la conclusión alegada por el demandado. Máxime si se tiene en cuenta que del boleto fechado en el mes de junio de 2006 y la escritura traslativa de dominio surge que se encontraba pendiente de pago la misma suma de U\$S 50.000 que fuera consignada en el primer boleto en forma separada a ese importe destinado a cancelar deudas. Incluso si se tiene en cuenta el monto concreto establecido en los instrumentos mencionados se puede advertir que el saldo restante que debía abonar el Sr. De Antoni era aun mayor, esto es U\$S 53.000.

De tal manera, si las mismas partes se pusieron de acuerdo en que el saldo adeudado a la fecha de celebración del segundo boleto (2 de junio del 2006) y al momento de la firma de escritura traslativa de dominio (fecha 24 de septiembre del año 2007) era de U\$S 53.000, el demandado no puede desconocer ese extremo. Una solución en tal sentido significaría contradecir la doctrina de los actos propios, ya que fue el mismo accionado quien reconoció que aún le restaba pagar el importe referido.

En línea con esta apreciación, es decir con la circunstancia de que no necesariamente las deudas las abonaba el Sr. De Antoni, puede ponerse como ejemplo la cancelación de la hipoteca. Sobre dicho aspecto, advierto que existe un recibo de pago acompañado por el demandado (fs. 117) que es imputado al pago de esa garantía hipotecaria. Sin embargo, de acuerdo a lo relatado por la Dra. Gudiño, dicha cancelación fue realizada por la actora con dinero entregado por el demandado. Debo remarcar que este punto también

fue puesto de resalto por la testigo Arguelles (socia de la Dra. Gudiño), quien señaló que los juicios contra la actora, “se fueron cancelando con la plata que De Antoni traía al estudio por el pago del arreglo ese que habían hecho entre ellos” (fs. 539vta.).

Es decir que, conforme lo relatado por dicha testigo, y por lo menos respecto de algunas deudas de la actora, la práctica habitual era que el Sr. De Antoni realizara pagos a la Sra. Mastracci (o a su apoderada) y fuera ella quien cancelara las deudas. La deuda hipotecaria es un ejemplo de este tipo de operatoria o triangulación: pago del demandado - recepción del monto por parte de la actora - pago de la deuda por parte de esta última.

En dable indicar también que la abogada que compareció como testigo, sobre este tipo de operatoria, concretamente refirió que “se pagó un juicio que había por ejecución hipotecaria allanándose Mastracci a ese juicio. El pago lo realizó Mastracci en Buenos Aires conjuntamente conmigo que estaba presente (...) Se pagó con dinero que se pagó en el estudio por parte del Sr. De Antoni en cumplimiento de un boleto de compraventa que había firmado con Mastracci por la venta de la estación de servicio” (fs. 536vta.).

Estas circunstancias me permiten inferir que la suma de U\$S 70.000 convenida en el primer boleto de compraventa no necesariamente se refería a que las deudas iban a ser abonadas de manera directa por el demandado. Por el contrario, esa circunstancia acreditada en el expediente (pago a la actora para que luego ella realice la cancelación), me convence que la operatoria era en tal sentido.

Por todo esto, considero que los U\$S 10.000 abonados al momento de celebrarse el boleto de marzo de 2006 deben ser imputados a los U\$S 70.000. Máxime, reitero, si se tienen en cuenta los otros dos instrumentos por los cuales las mismas partes consignaron que el demandado adeudaba, aun a la fecha de la celebración de cada uno de ellos, un saldo de U\$S 53.000.

Debo agregar sobre este punto que incluso la imputación de los U\$S 10.000 como integrantes de los U\$S 70.000 destinados al pago de



deudas surge de los mismos términos del primer convenio celebrado por las partes. En tal sentido, en la cláusula segunda de ese acuerdo de voluntades se consignó que el total de U\$S 120.000 se abonaría "de la siguiente forma: Haciéndose entrega de los primeros U\$S 10.000 (dólares estadounidenses diez mil) a la firma del convenio como principio de ejecución del acuerdo, sirviendo el presente de formal recibo de pago, el resto en días sucesivos hasta cubrir el anticipo de U\$S 70.000". Y, a continuación, en ese mismo boleto se aclaró la manera en que se abonarían los otros U\$S 50.000, esto es en 12 cuotas que en su total configuraban ese último importe.

De tal manera, de una simple lectura de la cláusula referida advierto que los U\$S 10.000 fueron imputados por las mismas partes (actora y demandado) dentro del monto total destinado a cancelar deudas. Caso contrario no se entendería por qué la suma de U\$S 50.000 fue dividida en doce cuotas cuya suma permite arribar a ese importe total (11 cuotas de U\$S 4.800 + 1 cuota de U\$S 3.800= U\$S 50.000).

En consecuencia, conforme todo lo expuesto, entiendo que el primer argumento esgrimido por el demandado debe ser desestimado.

* Por su parte, en lo que hace a los recibos acompañados por el apelante al momento de contestar demanda, entiendo que tampoco resultan suficientes a la hora de determinar el monto adeudado a la actora. Es decir que considero que las sumas consignadas en esa documental no puede ser imputadas en concepto de pagos parciales del saldo de U\$S 50.000 adeudado por el Sr. De Antoni. Esto por diferentes motivos que expondré a continuación.

En primer término, y de acuerdo a lo desarrollado previamente, respecto del recibo de fs. 117, no me quedan dudas que el importe de U\$S 30.000 fue destinado a la cancelación de la hipoteca, concepto que debe ser encuadrado dentro de los U\$S 70.000 del primer boleto que se encontraba destinado a esos fines. Incluso este aspecto fue expresamente referenciado por la testigo Gudiño a fs. 537vta. y se condice con la cláusula del mencionado boleto en

la cual se consignó el destino de "cancelación y levantamiento de hipoteca" (cláusula segunda).

En segundo lugar, en relación al recibo de fs. 116, por la suma de U\$S 5.500, observo que en ese instrumento se consignó que esa cuantía era en concepto de honorarios profesionales por una de las causas que la demandada tenía iniciada en su contra. La misma consideración he de hacer respecto de aquel recibo incorporado a fs. 125, en el cual consta que ese pago fue realizado en concepto de honorarios profesionales en uno de los juicios iniciados contra la actora. Por lo que considero que también estos dos recibos deben ser incluidos dentro de esa suma de U\$S 70.000 convenida por deudas pendientes de pago de la actora respecto del inmueble.

Finalmente, en referencia a los restantes recibos acompañados por el demandado (fs. 115, 118, 119 y 120) entiendo que tampoco se pueden imputar al saldo de U\$S 50.000 adeudados por el demandado (si se descuenta el pago de U\$S 3.000 realizado al momento de la celebración del segundo boleto). Esto porque la misma testigo Gudiño, luego de reconocer los recibos indicados, señaló que estos alcanzaban o estaban cercanos a esos U\$S 70.000 (fs. 537). Y agregó que "una vez efectuada la escrituración De Antoni debía pagar 50.000 dólares en pagos parciales. Respecto de esos pagos, no fueron hechos en el estudio y después, en el mes de marzo o febrero de 2007 tanto De Antoni como Mastracci dejaron de venir al estudio".

Por lo que, si cada uno de esos pagos instrumentados en los recibos de fs. 115/120 fueron hechos a quien fuera la apoderada de la actora (Dra. Gudiño), y ésta señaló que esos pagos era para la cancelación de deudas, mal podrían ser imputados al saldo restante de U\$S 50.000. A lo que se agrega que incluso la testigo indicó que nada del saldo restante fue abonado en su estudio (monto éste que fue aquel reconocido en la decisión de grado que se revisa).

En este punto he de hacer notar que solo uno solo de esos recibos fue suscripto y por ende recibido por la Sra. Mastracci, esto es el de fecha 2 de junio de 2006 (fs. 115). Los restantes



fueron firmados por la Dra. Arguelles (el de fs. 116), el cual fue imputado a honorarios profesionales, mientras que los otros (fs. 117/120) fueron suscriptos por la Dra. Gudiño, quien justamente señaló que esos montos no estaban destinados a cubrir ese saldo de U\$S 50.000.

Debo aclarar que no paso por alto que en los recibos de fs. 118, 119 y 120 se hace referencia a que esos pagos fueron imputados a la "compraventa de la estación de servicio". Sin embargo, esa consideración genérica, sin aclaración respecto del boleto por el cual se realizaba ese pago (al primero del mes de marzo o al segundo de junio del año 2006), impiden imputar dichas sumas al saldo de U\$S 50.000 restante (es decir a aquel monto no destinado a pagar deudas). Por el contrario, tal como señalé previamente, entiendo que, de conformidad a lo expuesto por la testigo Gudiño, esos importes fueron destinados a hacer frente a las deudas de la Sra. Mastracci (es decir que integraban los U\$S 70.000).

A mayor abundamiento de todo el desarrollo hasta aquí efectuado, también observo que ninguno de los importes consignados en esos pagos (reflejados en los respectivos recibos) se condicen con las sumas acordadas para cada cuota convenida para abonar los U\$S 50.000. En este aspecto, he de reiterar que las partes pactaron que el saldo indicado sería abonado en 11 cuotas de U\$S 4.800 y una de U\$S 3.800. Y ninguno de los recibos de fs. 115/120 consigna que se hayan abonado esos montos específicos, ni que dichas sumas se deban imputar de manera parcial a alguna de las "cuotas" convenidas en los boletos de compraventa.

En consecuencia, de acuerdo a todo lo expuesto, entiendo que debe desestimarse esta crítica vinculada con los recibos acompañados con la contestación de demanda. Esto en el entendimiento de que cada uno de los pagos instrumentados en ellos se vincula con levantamiento de embargos, hipoteca y cancelación de deudas vinculadas al inmueble adquirido.

* La conclusión señalada previamente se impone con mayor peso si se tiene en cuenta un aspecto central del reclamo impetrado por



la actora y sobre el cual basó su demanda. Me refiero concretamente a la escritura traslativa de dominio obrante a fs. 171/174, instrumento en el cual se fijaron las condiciones de venta que justificaban dicha transmisión del derecho real de la Sra. Mastracci en favor del demandado.

Justamente, las cláusulas contractuales convenidas entre las partes, que fueran asentadas en ese título, me llevan al convencimiento de que cada uno de los pagos que surgen de los recibos acompañados por el demandado se vinculaban con la cancelación de las deudas que pesaban sobre el bien inmueble (es decir que integraban los U\$S 70.000). Y, por ello, considero que resulta acertada la decisión adoptada en la instancia de grado.

Así, observo que en el instrumento público de fecha 24 de septiembre de 2007 se deja expresa constancia, al dejarse sentado lo convenido en el boleto de compraventa del 2 de junio de 2006, que en la fecha indicada el Sr. De Antoni pagó la suma de U\$S 3.000 y la suma restante (U\$S 50.000) sería abonada en once cuotas mensuales de U\$S4.200 y una cuota de U\$S 3.800, con vencimiento la primera de ellas a los cuatro meses a contar desde la firma de la misma (véase que se consigna "a contar desde este acto"). De tal manera, lo relevante de la escritura traslativa de dominio es que el propio accionado reconoció que al día de su celebración, esto es el día 24 de septiembre del año 2007, aun adeudaba cada una de esas cuotas, que en su conjunto hacen un total de U\$S 50.000 (fs. 172).

En virtud a lo dicho entiendo que así como al momento de escriturarse el bien a favor del incoado se detalló que del precio total de U\$S 53.000 convenido (importe que es consignado en esa escritura) el Sr. De Antoni ya había abonado esos U\$S 3.000, de la misma manera podrían haberse especificado los importes que supuestamente a esa fecha el antes nombrado ya había abonado.

Por lo que, si al efectuarse esa escritura el accionado consintió la inclusión de la cláusula que fijaba la cantidad de cuotas que adeudaba y el monto total que las mismas en su conjunto configuraban (U\$S 50.000), mal puede el quejoso desconocer el saldo



referido. Esto es sustancial al momento de analizar el recurso interpuesto por el Sr. De Antoni ya que los pagos alegados (los cuales se basan en los recibos previamente analizados) son todos de fecha previa a la confección de la escritura traslativa de dominio. Nótese que el último de esos recibos es del día 14 de febrero del 2007 -fs. 120-, mientras que el instrumento público es de fecha 24 de septiembre del 2007.

De tal manera, entiendo que este es un aspecto central por el cual resulta improcedente cualquier crítica vertida por el demandado. En tal sentido, debo señalar que ninguno de los pagos alegados por el demandado son de fecha posterior a esa escritura traslativa de dominio.

Este argumento se aplica no solo a los pagos que surgen de los recibos invocados por el demandado en su apelación, sino incluso a cualquier otro concepto que aduce haber cancelado y que debiera ser incluido en esos U\$S. En tal sentido, remarco que no paso por alto algunas constancias relacionadas con deudas de la actora efectivamente abonadas por el Sr. De Antoni. Así respecto, por ejemplo, advierto al convenio de pago celebrado entre el accionado y la Sra. De Bona Giacoma (fs. 122) en razón de una deuda de la actora. Sin embargo, al igual que los pagos que surgen de los recibos, esa suma fue abonada en una fecha anterior a la escritura traslativa de dominio (5 de septiembre del 2007).

Idénticas consideraciones he de hacer respecto de los diferentes impuestos inmobiliarios que fueron abonados por el demandado la última constancia que surge de este expediente fue pagada por el Sr. De Antoni en fecha 20 de marzo del 2007 -fs. 134- (nuevamente, en forma previa a la celebración de la escritura traslativa de dominio).

Por lo que ninguna de las sumas indicadas pueden ser consideradas como cancelatorias del saldo de U\$S 50.000.

En definitiva, entiendo que el título traslativo del derecho real de dominio resulta ser un instrumento de obligado análisis a la hora de examinar la procedencia del reclamo impetrado por la

actora. Máxime si se tiene en cuenta que dicha parte, en su libelo de inicio, destacó que cada una de las cuotas adeudadas se debían computar desde los cuatro meses posteriores a la escrituración del inmueble (ver fs. 22). Esto porque en la escritura se consignó que el primero de esos doce pagos debía ser realizado en ese período temporal. Por tal motivo, en el detalle efectuado por la accionante se fijaron los vencimientos de cada cuota a partir del mes de enero del año 2008 (es decir en el cuarto mes posterior a la celebración de esa escritura pública).

A mayor abundamiento es dable tener presente que el título confeccionado ante escribano público fue efectuado únicamente por el demandado, ya que este contaba con poder especial a tal fin (copia simple de fs. 11 que no fue desconocida). Y, en ese poder se le confirió a De Antoni facultades para que "convengan el modo de pago, confieran recibos y cartas de pago" (text.). Es decir que el nombrado, en caso que hubiera realizado pagos imputables al saldo de U\$S 50.000, pudo haberlo estipulado, por su sola voluntad, en el instrumento público de fecha 24 de septiembre del año 2007, cosa que no hizo.

Por todo ello, la circunstancia de haberse fijado en la escritura pública (fs. 172/175) -acto en el cual sólo intervino el Sr. De Antoni, a la luz del mandato conferido por la actora- que a la fecha de su firma (24 de septiembre 2007) el monto que aquel adeudaba a la Sra. Mastracci ascendía a U\$S 50.000, importa un claro reconocimiento de deuda del incoado que reviste suma relevancia en lo que hace al análisis del reclamo base de la presente acción. Máxime si se tiene presente que la documental indicada fue ofrecida como prueba documental por el accionado en oportunidad de contestar la demanda.

c) En consecuencia, conforme todos los argumentos esgrimidos hasta este punto, entiendo que el recurso impetrado por el demandado no puede ser procedente. Por lo que el importe total reconocido en la sentencia de grado en favor de la actora debe ser confirmado en esta instancia.



3) Deuda en moneda extranjera y conversión a moneda de curso legal.

Por otro lado, en forma subsidiaria, el accionado cuestiona que en la decisión de grado se haya establecido que puede cumplir la deuda en moneda nacional, de acuerdo a la cotización del dólar del Banco Nación, incrementada en un 30% (impuesto país) y 35% (a cuenta de impuesto a las ganancias). En relación a este punto, sostiene que en el primer boleto se acordó que el pago sería en dólares o su equivalente en moneda de curso legal a la fecha del pago. Por ello, alega que solo debe tomarse la cotización del Banco Nación y convertirse la suma en moneda extranjera a moneda nacional.

Por lo que advierto que esta crítica gira en torno al tipo de cambio dispuesto en la sentencia de grado respecto de la posibilidad concedida al deudor para hacer frente a la deuda en moneda nacional.

Ante todo, cabe traer a colación un punto sumamente importante que se relaciona con lo ahora tratado, cual es, que el propio recurrente reconoce el monto de la deuda en dólares condenada. En consecuencia, más allá de estar de acuerdo o no con la conversión efectuada por la magistrada de grado, el monto de condena en la especie designada ha quedado firme y consentido por el apelante. Por ello, ninguna conversión a los efectos de desobligarse por equivalente en moneda nacional podrá significar una suma menor a los pesos necesarios para adquirir esos dólares.

En la misma línea teleológica se han expresado las Dras. Calaccio y Barroso, en autos "SICHI SILVANA F C/ SICHI SANDRA ADRIANA S/DIVISION DE CONDOMINIO" (Expte. JJUCI2-23578/2009) en acuerdo del 17 de Febrero del año 2021. En esa oportunidad se indicó que "sin perjuicio de que el valor de la unidad funcional se exprese en dólares, la posibilidad de liberarse abonando el importe equivalente en pesos es una opción válida, que el codificador ha previsto expresamente en el digesto de fondo (art. 765 del C.C.C.). La apelante así lo reconoce, y el motivo de su queja no yace en una



eventual pesificación del precio, sino en el tipo de cambio que el a-quo escogió a tal fin. Este Cuerpo es conocedor de la jurisprudencia que se viene gestando alrededor de la temática, y el fallo que cita la recurrente es parte de esa corriente. En esa dirección, en ocasión muy reciente, señalamos: La equivalencia que dispuso la magistrada, tomando como parámetro la cotización del tipo vendedor publicada por el Banco de la Nación Argentina, no representa el real valor de mercado de la moneda norteamericana, por el contrario, se encuentra alejado del mismo, por lo que no permitiría al acreedor hacerse de los pesos necesarios para adquirir el bien que se sustituye. La más reciente jurisprudencia de nuestros tribunales nacionales y locales ya se ha hecho eco del problema que implica la determinación del tipo de cambio aplicable, y comienzan paulatinamente a corregirla, mediante la disposición de conversiones a valores más acordes a la realidad económica imperante [Cfr. esta Sala e/a "SOLANO MARTINA C/ CASARES SABRINA LORENA S/COBRO DE ALQUILERES" (Expte. JJUCI1-59553/2019), resolución del registro de la Oficina de trámite de fecha 05/02/21].

También he de recordar que, en este sentido y específicamente respecto del tipo de cambio aquí discutido, esta alzada ha señalado que "corresponde fijar el valor del dólar teniendo en cuenta los distintos tipos de cambios vigentes en el país. En esta materia, consideramos que se deben pagar la cantidad de pesos necesaria para adquirir los dólares correspondientes, por lo que hemos de tomar la cotización publicada por el Banco Nación (tipo vendedor) a la fecha del pago, pero incrementada en un 30% por el impuesto PAIS, más un 35% en concepto de la percepción impuesta por la res. AFIP 4815/2020, que es, en definitiva, lo que le costará al acreedor hacerse de la cantidad de dólares debidos (...) de conformidad a la postura reseñada, el valor que se busca determinar es el "real valor de mercado", entendido este como el precio que el acreedor tendrá que afrontar para hacerse de la cantidad de dólares billete que su deudor no le restituyó en tiempo y forma. Y en ese coste

están incluidos los dos rubros impugnados por el apelante: impuesto P.A.I.S. y percepción anticipada prevista en la R.G. AFIP N° 4815/20" ("PIERANTONELLI ROBERTO A C/ TRABALLONI OMAR ANDRES S/ COBRO EJECUTIVO" -Expte. JJUCI2-71980/2021-, de la OAPG de San Martín, R.I. de fecha 25 de noviembre del año 2022).

Esta misma solución ha sido adoptada en una causa en la que se discutía este aspecto, al disponerse el "progreso de la demanda por la cantidad de pesos necesaria para adquirir la suma expresada en dólares estadounidenses de acuerdo a la cotización de la indicada divisa efectuada por el Banco de la Nación Argentina (tipo vendedor), incrementada: (i) en un 30% en concepto de "Impuesto para una Argentina inclusiva y solidaria (PAIS)", de conformidad con el art. 35, inc. "a", de la ley 27.541 (conf. CNCom., Sala A, "Forti, Pablo c/ Franco, Gabriela Inés s/ ejecutivo", 18.8.2020); y (ii) en un 35% en concepto de percepción autorizada por la Resolución General de la AFIP n° 4815/2020" (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial - Sala D - "Premec S.A. c/ Lustramax S.R.L. s/ ordinario" - 7 de febrero de 2023 - Cita: MJ-JU-M-141354-AR|MJJ141354|MJJ141354).

Asimismo, debo resaltar lo indicado por Pizarro y Vallespinos sobre esta temática, quienes refieren: "Nosotros creemos que, en primer lugar, debe estarse al tipo de cambio que las partes han pactado, siempre que ello resulte lícito conforme a las reglas del mercado cambio en vigencia. En ausencia de tal previsión, debe estar al tipo de cambio vendedor oficial. En caso de haber más de un tipo de cambio oficial en principio corresponde aplicar el más alto, por presumirse que es el que refleja de manera más adecuada su valor" (PIZZARRO D. R. y VALLESPINOS C. G. Tratado de Obligaciones. Tomo I. 1°ed. Rubinzal Culzoni. Santa Fe. 2017. pág. 493).

Por ello, al encontrarse en discusión la aplicación de un valor del dólar al tipo de cambio oficial o "solidario", considero que en el supuesto bajo estudio -es decir, en este caso concretamente- ésta última cotización es la que refleja de manera

más adecuada el valor real de dicha divisa. En tal sentido, he de señalar que incluso existen cotizaciones más altas que aquella dispuesta en la sentencia de grado (Dólar MEP, Turista, Contado con Liqui), las cuales no corresponde examinar en razón del principio de congruencia. Sin embargo, ese dato resulta ilustrativo a la hora de determinar cuál de las dos cotizaciones en juego (dólar oficial o solidario) representa de una manera más adecuada el valor real de esta divisa extranjera.

A esto debo agregar que este valor de la divisa extranjera (dólar ahorro) es exactamente el mismo que desembolsaría el deudor si pretendiera honrar su obligación en especie, ya que es de público conocimiento que se encuentra vedada la libre adquisición de esa divisa al valor oficial fijado por el Banco Nación.

Por ello, comparto las precisiones vertidas por la Cámara de Apelaciones de Neuquén en un supuesto en que el deudor podía pagar la cantidad de dólares o bien la cantidad de pesos suficientes para adquirir esa cantidad de dólares. En tal caso expresó que: "Cualquiera de las alternativas requiere la compra de los dólares y será una operación alcanzada por el impuesto PAÍS (art. 35, inc. a, ley n° 27.541), siendo ambas partes sujetos pasibles de él (art. 36, ley citada), aunque estará a cargo de quien realice la adquisición (art. 37, ley enunciada)".

"Más allá de quien se haga cargo a los fines impositivos, el problema radica en esclarecer quien debe asumir el mayor costo de cara al acuerdo celebrado entre las partes".

"Si el deudor opta por desobligarse dando la cantidad de dólares correspondientes a la cuota, debe adquirir la divisa y paga el impuesto. O sea, soporta el mayor costo. Y si opta por pagar en pesos, debe entregar una cantidad que resulte ser suficiente para que el acreedor adquiriera los dólares. Y para esto, el acreedor necesita un monto que le permita pagar el precio de la divisa y además la alícuota del impuesto. Si así no fuera, el pago por equivalente no cumpliría con la cualidad de suficiente según expresamente lo pactaron las partes" ("E.P.E.N. C/ COOP. DE



SERV.PUBL.PLOTTIER LT S/ Cobro ordinario de pesos”, JNQC13 EXP 327529/2005; y “COOPERATIVA DE SERV. PÚBLICOSPLOTTIER LTDA. S/incidente de apelación”, JNQC14 INC 44041/2020, y LANDEIRO MARIO VALENTIN C/ GULER CAROLINA MARIANA Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO” (JNQJE2 664319/2021).

Es por todo esto ello que debe descartarse de plano el agravio expuesto por el recurrente en cuanto a la aplicación del dólar oficial tipo vendedor publicado por el BNA. Esto porque, tal como puede concluirse de lo anteriormente citado, esa cotización no refleja ni someramente el valor real de mercado de esa divisa extranjera. Por lo que, de aplicarse, se afectaría de forma manifiesta el derecho de propiedad del acreedor de una deuda en dólares, a estas alturas firme y consentida por el demandado.

V.- En atención a la forma en la que entiendo cabe resolver la críticas deducidas por el accionado -conforme los argumentos brindados en el apartado que antecede, doctrina y jurisprudencia allí citada y en el entendimiento de haber dado respuesta a los cuestionamientos traídos a consideración- corresponde, lo que así propio al Acuerdo, rechazar el recurso de apelación y, en consecuencia, confirmar la sentencia de primera instancia en aquello que ha sido materia de agravio.

VI.- Atento a la manera en la que se resuelve y toda vez que el accionado ha resultado vencido, estimo que cabe confirmar el punto 2 del Fallo de la sentencia que se revisa e imponer las causídicas de esta instancia procesal al incoado perdidoso por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C. y C.)

VII.- Respecto de los honorarios de Alzada cabe diferir su regulación hasta se establezca la base regulatoria y se determinen los estipendios por la actividad profesional desarrollado en el instancia de origen (cfr. art. 15, 20 y 47 de la ley 1594, modificada por ley 2933). **Así voto.**

La **Dra. Alejandra Barroso** dijo:



Comparto los argumentos y solución que propicia el Sr. Vocal que abre el Acuerdo, motivo por el cual adhiero al voto que antecede expidiéndome en igual sentido. **Mi voto.**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada según IW N° 164318 de fecha 26 de agosto de 2022 a fs. 684, y en consecuencia, confirmar en todas sus partes la sentencia de fecha 24 de agosto de 2022, obrante a fs. 667/681 en lo que ha sido materia de agravios para esa parte.

II.- Imponer las costas de segunda instancia a la parte demandada en su carácter de vencida (art. 68 C.P.C y C.).

III.- Diferir la regulación de los honorarios de esta instancia para el momento procesal oportuno (art. 15, 20 y consecuentes de la ley 1594, mod. por ley 2933).

IV.- Protocolícese digitalmente. **Notifíquese** electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

Dra. Alejandra Barroso - Dr. Pablo G. Furlotti
Dra. Victoria Boglio - Secretaria de Cámara