

EXPEDIENTE: 5877038 -  - FRAPIL S.A. C/ CHASANORO S.A. - ORDINARIO - CONSIGNACION

SENTENCIA NUMERO: 1.

Córdoba, 2 de febrero de 2018. **Y VISTOS:** estos autos caratulados **“FRAPIL S.A. c/ CHASANORO S.A. – ORDINARIO – CONSIGNACION – EXPTE. N° 5877038”**, de los que resulta que a fs. 1/3, comparece la Sra. Pilar Chesta Prats, D.N.I. 32.778.510, en nombre y representación de FRAPIL S.A., en su carácter de Presidente del Directorio, conforme Estatuto Social y Acta de Asamblea respectiva, obrantes a fs. 4/16, e inicia demanda de pago por consignación en contra de CHASANORO S.A., a fin de que se otorgue fuerza de pago a la suma de pesos cincuenta y nueve mil ochocientos sesenta y cuatro con 40/100 (\$59.864,40), que deposita en el Banco de Córdoba. Afirma que por contrato de compraventa de 22/03/2012, FRAPIL S.A. adquirió a CHASANORO S.A. dos departamentos del Edificio denominado Rodas XII o Rodas Boulevard, por la suma de U\$S 117.900,42, que sería cancelada en 33 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de U\$S 3.572,74 cada una, pagaderas del 1 al 10 de cada mes. Aduce que el día 10 de junio de 2014, al producirse el vencimiento de la cuota N° 27, concurrió a abonar la mensualidad pactada, ofreciendo abonar la suma que correspondía de acuerdo a las normas legales en vigencia, es decir, tomando en consideración, el valor del dólar oficial, sin que sean válidas las cláusulas insertas respecto al valor de un dólar cuya comercialización o invocación es considerado ilícito. Asevera que la firma mencionada se negó a recibir el pago, dando motivo al requerimiento notarial que realizó la compareciente a través del Escribano Enrique Franzini, titular del Registro N° 721 de esta Capital, a fin de que se constituya en el domicilio pactado y ofrezca a abonar al acreedor la suma de \$29.046,37, equivalente a U\$S3.572,74 al valor de \$8,13 por cada dólar, según cotización de ese día, más la suma de \$435,69, que corresponde al interés punitivo del 3% mensual por la demora acaecida entre la fecha prevista y el momento del ofrecimiento. En

consecuencia, dice, el total ofrecido en pago de la cuota N° 27 ascendió, en consecuencia, a la suma de \$29.482,06, que no fue aceptada por el requerido, conforme surge de la Escritura N° 53 del 25/06/2014, pese a que el ofrecimiento fue realizado con expresa mención de consignación judicial en caso de negativa. Arguye que la actitud reticente de la acreedora en el cumplimiento de sus obligaciones la coloca en mora y obliga a su representada a consignar judicialmente el importe ofrecido en pago de la cuota N° 27, a lo que cabe agregar el importe de la cuota N° 28, cuyo vencimiento se ha producido durante el receso invernal del Poder Judicial, el día 10/07/2014. Expresa que el importe por dicha mensualidad asciende a U\$S 3.572,74, que multiplicado por \$ 8,17, valor actual del dólar, asciende a la suma de \$29.183,28, y adita la suma de \$755,21, que corresponde a los intereses pactados en caso de retardo en el pago de las mensualidades, que se agrega a la suma de \$435,69 ofrecida el 25/6/2014, haciendo un total de \$1.190,91 por el tiempo transcurrido desde el 10 de junio hasta el día de la consignación. Esgrime que es ilegal toda exigencia contractual que impida cancelar las obligaciones en moneda de curso legal, a la cotización fijada por el Estado, y que todos los pagos realizados conforme al plan de mensualidades o cuotas lo fue en pesos de curso legal, con lo que el acreedor aceptó tácitamente que sus acreencias se cancelaban en pesos y no en dólares “billetes”, como se había previsto en la cláusula cuarta del contrato. . Refiere que muchas de las cuotas abonadas fue conforme a la cotización oficial del dólar, aunque luego fueron creciendo las exigencias del acreedor para que se le abonaran sumas mayores, aduciendo un valor marginal de la moneda extranjera, lo que su representada fue tolerando provisoriamente ante la imposibilidad física y jurídica de obtener en el mercado los dólares billetes que se le exigían, pues es sabido que los particulares no pueden adquirir moneda extranjera, salvo casos excepcionales. Argumenta que las exigencias ilegales de la demandada obligaron a su representada a hacer cumplir estrictamente el contrato, con las modificaciones de orden público impuestas por las normas dictadas por el Estado Nacional. Manifiesta que la negativa de Chasanoro obliga a Frapil a consignar judicialmente el importe

de las cuotas abonadas, peticionando se les otorgue fuerza de pago cancelatorio, condenando a la demandada a recibir sus importes, con costas a su cargo. Destaca que es nula por abusiva y violatoria de la igualdad de las partes frente al contrato, la cláusula cuarta del contrato de compraventa, en cuanto la parte compradora declara que tiene en su poder los dólares billetes necesarios para pagar la totalidad del precio. Postula que se trata de una cláusula predispuesta que ignora la realidad de las partes al momento de celebrar el contrato, pues si su representada hubiese estado en posesión del saldo del precio, lo más lógico hubiera sido la cancelación del saldo del precio, y no asumir pagos escalonados que ningún beneficio le reportarían. Interpreta que a todo evento, la cláusula cuarta se refiere a la invocación de la teoría de la imprevisión, que no es aplicable al presente caso. A fs. 22, la actora amplía demanda por la suma de pesos veintinueve mil seiscientos dieciocho (\$29.618), imputándolo a la cuota N° 29, como así también la suma de pesos quinientos sesenta y siete con 60/100 (\$567,60) en concepto de intereses por el retraso en el pago de la cuota que venció el 10/07/2014. Impreso el trámite de juicio ordinario (21/08/2014), se cita a la demandada, quien comparece representada por el Dr. Fernando Torres. A fs. 38, la actora amplía nuevamente la demanda, imputando a la cuota N° 30 la suma de pesos treinta mil ochenta y dos con 47/100 (\$30.082,47). Corrido traslado de la demanda, Chasanoro contesta la misma a fs. 55/60. Niega que la actora tenga derecho a reclamar una resolución que declare la fuerza de pago de los depósitos hechos en el Banco de la Provincia de Córdoba, y en consecuencia formula expreso rechazo de la demanda de consignación. Niega que la actora el 10/06/2014 haya concurrido a cancelar la mensualidad pactada, más aún que haya sido tomada en consideración la cotización oficial del dólar. Niega que no sean válidas las cláusulas insertas respecto del valor del dólar, como que su comercialización o invocación es considerada ilícita. Niega que su mandante se haya negado a recibir el pago. Niega que su mandante haya tenido actitud reticente en el cumplimiento de sus obligaciones, como que la misma se encuentre en una situación de mora que haya obligado a la actora a consignar la suma de dinero que indica.

Niega que sea ilegal toda exigencia contractual que impida cancelar obligaciones en moneda de curso legal. Niega que todos los pagos realizados lo haya sido en pesos de curso legal. Niega que su mandante haya aceptado tácitamente que sus acreencias se cancelaban en pesos y no en dólares billetes. Niega que muchas cuotas hayan sido abonadas conforme a la cotización oficial, como asimismo que luego hayan crecido supuestas exigencias para que se abonaran sumas mayores. Niega que la actora haya soportado cierta situación ante la supuesta imposibilidad de obtener en el mercado los dólares que supuestamente se le exigían. Niega que exista imposibilidad física y jurídica de obtener dólares estadounidenses billetes. Niega que su mandante haya formulado exigencias ilegales como asimismo supuestas modificaciones de orden público impuestas por normas dictadas por el Estado Nacional (normas que no indica la actora). Niega que sea nula la cláusula cuarta del contrato de compraventa, como asimismo que dicha cláusula haya sido predispuesta. Niega la conclusión que ensaya la actora en orden a que si hubiere tenido los dólares hubiera cancelado el saldo del precio. Niega cotizaciones del dólar al día 25/07/2014, al día 21/07/2014, al día 13/08/2014 y al día 10/09/2014. Niega cálculo de intereses hecho en todos los casos por la actora. Afirma que Chasanoro es una sociedad comercial constituida de conformidad a las leyes de la República, cuyo objeto social entre otros se encuentra el desarrollo de actividad inmobiliaria mediante la realización de toda obra de ingeniería pública o privada. Aduce que con fecha 22/05/2012 se suscribió con la actora un contrato denominado “Compromiso de Venta”, mediante el cual su mandante se comprometió a vender, ceder y transferir a la primera dos departamentos de un dormitorio a construirse Piso 7 letra C y 7 letra D sitios en Edificio Rodas XII o Rodas Boulevard, sito en calle Chacabuco 636/642 de esta ciudad de Córdoba. Asevera que en dicho contrato se pactó un precio por ambas unidades de Dólares Estadounidenses Billetes Ciento Diecisiete mil novecientos con 42/100 (U\$S 117.900,42), monto que sería pagadero en treinta y tres (33) cuotas iguales, mensuales y consecutivas de dólares estadounidenses billetes tres mil quinientos setenta y dos con 74/100 (U\$S 3.572,74),

la primera pagadera el día 10/04/2012 y las restantes iguales días de los meses subsiguientes. Arguye que las partes dejaron constancia de la voluntad referida a que la operación se realice en moneda extranjera; a tales fines se consignó: *“debiéndose entender que es voluntad común de que los pagos sean efectivamente efectuados en billetes de dólares estadounidenses que el futuro comprador declara poseer de antemano, habiendo sido ello condición para la celebración del presente contrato”*. Transcribe carta documento que remitió a la actora, obrante a fs. 54. Argumenta que en los términos del art. 758, la acción intentada no tendrá fuerza de pago, sino concurriendo en cuanto a las personas, objeto, modo, tiempo, requisitos sin los cuales el pago no será válido. Cita jurisprudencia. Expresa que a tenor de lo normado por el art. 757 del Código Civil, la consignación procede cuando el acreedor no quisiera recibir el pago al tiempo que el deudor quisiera hacerlo. Manifiesta que para que proceda la consignación, el deudor debe acreditar que el acreedor no quiere recibir el pago, que ofreció pagar aquello que constituye el objeto de la obligación principal, que ofreció el pago en el lugar fijado para el cumplimiento, que dicho pago fue ofrecido en el plazo pactado. Esgrime que en relación al objeto del pago, la eficacia del mismo depende de la concurrencia de los principio de identidad e integridad de lo debido, sobre el respecto calificada doctrina ha afirmado concluyentemente que el demandado no está obligado a recibir el pago de algo distinto lo debido, ni de algo incompleto. Postula que la actora asumió el pago de su obligación en moneda extranjera, concretamente dólares estadounidenses, y para dicho caso rigen expresamente los arts. 617 y 619 del Código Civil. Considera que desde la reforma introducida por la ley 23.928, la moneda extranjera es una suma de dinero que tiene poder cancelatorio y en nada se ve perjudicada dicha circunstancia con el hecho de que dicha moneda no sea de curso legal. Cita jurisprudencia. Afirma que el acreedor sorprende con un argumento expresando que es ilegal toda exigencia contractual que impida cancelar obligaciones en la moneda de curso legal, a la cotización fijada por el Estado, y decimos que sorprende porque la exigencia de que las obligaciones pactadas en moneda extranjera sean

cumplidas en dicha moneda no es contractual, sino que es legal y está dada por la voluntad del legislador expresada en los arts. 617, 619 del C.C. Destaca especialmente que la deudora funda su pretensión aduciendo que la acreedora aceptó tácitamente que sus acreencias se cancelaban en pesos y no en dólares billetes, dichas afirmaciones –dice- no guardan relación con la realidad histórica de los hechos; en efecto, debemos señalar de manera expresa, que con fecha 12 de mayo del corriente año y en oportunidad de que venciera la cuota N° 26 (la siguiente cuota fue consignada judicialmente), las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad, acordaron efectivamente que la cancelación de dicha cuota se efectuara en pesos argentinos, pero no a la cotización oficial. Aduce que ni esa circunstancia ni otra anterior puede reputarse como una aceptación tácita por parte de la acreedora, de que las obligaciones futuras fueren canceladas en pesos argentinos, menos aún a la cotización oficial, en primer término porque la intención de renunciar no se presume, en segundo lugar, porque jamás puede interpretarse que su mandante renunció a exigir el pago en la moneda pactada cuando de manera expresa al extender el recibo insertó la siguiente declaración, que fue aceptada por la deudora: *“Se deja constancia que la recepción de pesos argentinos tanto en esta oportunidad como en otras anteriores, no puede interpretarse como renuncia de Chasanoro S.A. a exigir la cancelación de las cuotas que restan por vencer en la moneda acordada en el Compromiso de Venta”*. Asevera que en el contrato que dio origen al nacimiento de la obligación pactada en moneda extranjera, la deudora declaró expresamente que poseía de antemano dichos dólares billetes, además dicha circunstancia fue condición para la celebración del contrato. Arguye que la normativa a que refiere la actora y que ha sido denominada “cepo cambiario” fue instituida por la Resolución de AFIP N° 2310/11, que además de resultar inaplicable al caso por las razones expuestas, es anterior a la suscripción del compromiso de venta (22 de marzo de 2012), de tal suerte que la deudora tuvo cabal conocimiento al momento de contraer la obligación que existía una restricción en orden al régimen cambiario y pese a ello se obligó en dólares. Argumenta que la deudora no es un

simple particular, sino que muy por el contrario, se trata de una persona jurídica, sociedad anónima comercial cuyo objeto social (ver artículo tercero del estatuto fs. 9 vta.) está relacionado con actividades inmobiliarias como la que nos ocupa, y con actividades agropecuarias; ambos supuestos vinculados directa y estrechamente con operaciones en dólares estadounidenses, por lo que no resulta extraño que la misma haya manifestado poseer los dólares comprometidos. Adita que el objeto social de la actora merece una especial mención en cuanto a la disposición que establece que “para el cumplimiento de su objeto la Sociedad podrá realizar operaciones financieras: mediante el aporte de capital a sociedades por acciones, negociación de títulos valores”, lo que le permitiría adquirir dólares mediante el denominado “contado con liqui” o cualquier otra operación similar. Expresa que la declaración hecha por la Presidente del Directorio en el contrato, en cuanto a que poseía los dólares de antemano, debe reputarse como una declaración proveniente de un administrador societario. De manera subsidiaria, solicita el rechazo de la consignación en orden a la violación del principio de integridad, toda vez que en el negado supuesto de que V.S. entendiera que procede la cancelación de obligaciones en moneda extranjera con la entrega de pesos argentinos al tipo de cambio vendedor según BNA, en el caso que nos ocupa es insuficiente. Considera que la consignación también debe rechazarse por defecto e inobservancia del lugar de pago, ya que el escribano encomendado comparece el día 25/06/2014 a un domicilio distinto a aquel establecido como lugar en el que deba formularse el pago, y habiendo el lugar de pago sido designado en el Compromiso de Venta en calle Obispo Salguero N° 745, PB of, domicilio que fuera rectificado, vía misiva, al sito en calle Obispo Salguero N° 775, no habiendo la deudora concurrido a ninguno de dichos domicilios, por lo que la consignación también dice es improcedente. Acompaña documental. A fs. 62, Frapil amplia demanda por la suma de pesos treinta mil doscientos sesenta y uno con 11/100 (\$30.261,11) imputados a la cuota N° 31. A fs. 67, amplia nuevamente por la suma de pesos treinta mil quinientos sesenta y cinco con 75/100 (\$30.565,75), para ser imputados a la cuota

N° 32. A fs. 75, amplia demanda por la suma de pesos treinta mil quinientos cuarenta y siete (\$30.547), para ser imputados a la cuota N° 33, todo lo que totaliza (demanda y ampliaciones) la suma de pesos doscientos once mil ciento cincuenta y dos con 33/100 (\$211.152,33). Abierto a prueba, es producida la ofrecida por las partes. Corridos los traslados para alegar, ambas partes lo formulan (fs. 238/246 y 247/254, respectivamente). Dictado el decreto de autos (06/04/2016) y avocamiento del suscripto (09/11/2017), firmes y consentidos ambos proveídos, queda la presente en condiciones de ser resuelta. **Y CONSIDERANDO: I)** Que la actora Frapil S.A. inicia demanda de pago por consignación en contra de la demandada Chasanoro S.A., invocando que ésta se ha negado a recibir el pago de las cuotas pactadas en el compromiso de venta obrante a fs. 43/51 (en concreto, las cuotas 27 a 33), siendo su pretensión abonar las mismas en pesos al tipo de cambio oficial, mientras que la pretensión de la demandada era que se abonen en dólares, de conformidad a lo pactado en la cláusula cuarta del referido compromiso, y por esa razón resiste la acción. **II)** De forma preliminar, es necesario aclarar que resulta aplicable al caso *sub examine* la legislación civil vigente hasta el día 31/07/2015, de conformidad a lo estatuido por el art. 7 del Código Civil y Comercial (ley 26.994), y art. 3 del Código Civil (ley 340). Esto no es una cuestión menor, ya que ambos ordenamientos tienen regímenes diferentes en lo que al cumplimiento de obligaciones de dar suma de dinero en moneda extranjera refiere. **III)** Ingresando al análisis de la cuestión, se torna imperioso analizar si concurren en la presente los requisitos propios del pago, que prevén los arts. 740, 742, 747 y 750, estos son identidad, integridad, localización y puntualidad, respectivamente. Huelga destacar que la falta de configuración de sólo uno de esos requisitos tornará adversa la suerte de la presente demanda, la que deberá ser rechazada. Así lo prevé el art. 758 del Código Civil, que expresamente establece: *“La consignación no tendrá la fuerza de pago, sino concurriendo en cuanto a las personas, objeto, modo y tiempo, todos los requisitos sin los cuales el pago no puede ser válido. No concurriendo estos requisitos, el acreedor no está obligado a aceptar el ofrecimiento del pago.”* **IV)** Comenzaré

analizando el requisito de la identidad. El mismo ha sido definido, por calificada doctrina local, como “*la adecuación cualitativa del cumplimiento prestacional con la conducta debitoris contemplada como objeto de la obligación.*” Y agrega: “*Acreeedor y deudor no pueden modificar unilateralmente el objeto de la obligación. El deudor no está legitimado para desobligarse cumpliendo una prestación distinta a la prometida, aunque sea de mayor valor; correlativamente, tampoco el acreedor puede exigir un objeto diferente al que se le adeuda, aun cuando esta modificación se traduzca en un beneficio para el deudor (Salvat, Borda, Busso).*” (PIZARRO, Ramón D., VALLESPINOS, Carlos G., “*Compendio de Obligaciones*”, Buenos Aires, Hammurabi, 2014, t. 1, p. 551). Como vemos, la identidad entre lo debido y lo pagado hace a la esencia del cumplimiento, y el deudor se libera solamente abonando lo pactado, y no otra cosa, ya que el acreedor no está obligado a recibir una prestación distinta de la que le es debida. Sentada la implicancia del principio de identidad del pago, corresponde abordar el análisis de los términos del contrato celebrado entre las partes, para evaluar los términos de la obligación asumida por el deudor, y en consecuencia, cuales son las obligaciones del acreedor, máxime teniendo en cuenta que en este tipo de juicios, se torna imperioso el examen de la conducta del acreedor, ya que la misma puede constituir abusos, que los jueces debemos evitar. A fs. 43/51 luce agregado el contrato celebrado entre actora y demandada, en relación a la adquisición de dos departamentos ubicados en el Edificio Rodas XII o Rodas Boulevard, sito en Bv. Chacabuco 636/642 de la ciudad de Córdoba. De conformidad a lo pactado en la cláusula cuarta, el precio de las unidades se fija en la suma de dólares estadounidenses ciento diecisiete mil novecientos con 42/100 (USD 117.900,42), monto que la actora debía abonar en treinta y tres cuotas iguales y consecutivas de dólares estadounidenses tres mil quinientos setenta y dos con 74/100 (USD 3.572,74), a abonarse la primera el día 10/04/2012, y las restantes los días 10 de los meses subsiguientes. Ahora bien, el párrafo clave en el contrato celebrado es el segundo de la cláusula referida (N°4), que transcribo íntegramente, dada la importancia que le atañe:

“Las partes dejan constancia de que es su voluntad de que la operación se realice en moneda extranjera, debiéndose entender que es voluntad común de que los pagos sean efectivamente efectuados en billetes de dólares estadounidenses que el futuro comprador declara poseer de antemano, habiendo sido ello condición para la celebración del presente contrato, renunciando a alegar la defensa o el ejercicio de la previsión a que alude el art. 1198 del C. Civil, denominada genéricamente “teoría de la imprevisión”. De allí que, el deudor se libera sólo abonando su deuda en dólares, porque esa obligación le impone el principio de identidad del pago, que arriba expusieramos. Si el deudor se obligó en dólares, entonces sólo se libera pagando dólares, y el acreedor no se encuentra obligado a aceptar en pago una moneda distinta o una especie distinta de la que es debida. Para ello, se impone el examen de las normas en cuestión, a saber, los arts. 617 y 619 del Código Civil, que a continuación transcribo: *“Art. 617. Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se hubiere estipulado dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar sumas de dinero.” “Art. 619. Si la obligación del deudor fuese de entregar una suma de determinada especie o calidad de moneda, cumple la obligación dando la especie designada, el día de su vencimiento.”* Estas normas, que son el resultado de la modificación instituida por la ley 23.928, modifican el régimen del Código velezano, que el Código Civil y Comercial retoma en su art. 765, y que aplican a las obligaciones de dar moneda extranjera el régimen de las obligaciones de dar cantidades de cosas. Es decir, según el antiguo régimen del Código de Vélez, y el régimen actual, el deudor podía y puede liberarse abonando el equivalente en moneda de curso legal. Con estos regímenes, el deudor hubiera podido liberarse de la forma pretendida en su demanda, es decir, consignando el equivalente en pesos, al tipo de cambio vigente al momento de efectivizarse el pago. Empero, ese no era el régimen vigente al momento en que el deudor se obligó, ni al momento en que efectivizó el pago. El régimen vigente estaba dado por las normas que arriba transcribimos, en función del cual, el deudor sólo puede liberarse pagando en dólares estadounidenses y no en

pesos al tipo de cambio vigente en esa fecha. Como dijera en el segundo considerando, la cuestión de la normativa aplicable en el tiempo es vital en el resultado del presente, ya que la suerte de ésta depende del régimen aplicable, siendo favorable bajo el amparo de cierta normativa, y desfavorable bajo la órbita del otro régimen. Reitero, el deudor solo podía liberarse pagando en dólares estadounidenses, por lo que su demanda no puede prosperar. No obsta a esta resolución el argumento del mediáticamente denominado “cepo cambiario”, y de las restricciones en la adquisición de divisas extranjeras que la Administración Federal de Ingresos Públicos impusiera en el año 2011, a través de su Resolución N° 3210/2011. Si bien los controles de la AFIP y del Banco Central de la República Argentina fueron en escala ascendente, empezando por controles más laxos, y terminando en una restricción casi total en la adquisición de divisas, para el final del gobierno de la ex presidente Dra. Cristina Fernández de Kirchner, lo cierto es que la imposición y las restricciones existen desde el 01/11/2011, y al momento de celebración del contrato entre la actora y la demandada, **esta normativa se encontraba vigente**, por lo que la actora, aún a sabiendas de esa restricción, decidió obligarse en dólares, por lo que mal puede invocar la existencia de dicha normativa para perseguir la consignación de una especie distinta a la que formaba parte de la obligación principal. En tal sentido, **el llamado “cepo cambiario” no puede, bajo ningún concepto, constituirse en excusa para abstraerse del cumplimiento de obligaciones pactadas en moneda extranjera**, máxime si el pacto se llevó adelante vigente dicha restricción cambiaria. Cobra especial relevancia la autonomía de la voluntad, prevista por el art. 1197 del Código Civil, y en función de la cual, las partes tienen plena libertad para obligarse en los términos que les plazca, con la sola limitación que las leyes imponen. Y no hay ninguna duda, de acuerdo al segundo párrafo de la cláusula cuarta, *supra* transcripta, que ha sido voluntad de las partes pactar obligaciones en dólares, y no solamente eso, sino que manifestaron que ello era condición esencial para la celebración del contrato. Eso no puede ser desoído por el suscripto, desde que una manifestación de ese tipo no vulnera normativa alguna. Tampoco

empece a esta conclusión el hecho de que dicha cláusula fuera incluida por el demandado en todos sus contratos, o que la misma fuese una cláusula predispuesta, como lo sostiene el actor, ya que la realidad indica que el actor decidió firmar un contrato de ese tipo nada menos que por dos departamentos. No hablamos en el caso de marras de la adquisición de una línea de telefonía celular, o de la contratación de una caja de ahorro bancaria, o de una tarjeta de crédito, supuestos en los cuales la voluntad de una de las partes (el consumidor, en esos casos) se ve claramente minimizada, lo que llevaría a la consideración de uno de los sujetos como de protección preferente. Estamos en presencia nada menos que de la compra de dos inmuebles valiosos, por lo que el actor mal podría invocar que la cláusula estuviera predispuesta, o su voluntad minimizada. Por otro costado, no puede pretender la anulación de la misma en función de lo normado por la Ley de Defensa del Consumidor, toda vez que de acuerdo al art. 1 de dicha legislación, la utilización de bienes o servicios ha de ser como destinatario final de los mismos, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Sin embargo, la sociedad actora, conforme a lo establecido por el art. 3 de su acta constitutiva, tiene por objeto, entre otros, la realización de actividades inmobiliarias, mediante la compra, venta o permuta, construcción en todas sus formas, arrendamientos, administración, divisiones, y loteos de inmuebles urbanos y/o rurales, inclusive las operaciones comprendidas en las leyes y reglamentos de Propiedad Horizontal. De tal guisa, no le corresponde la aplicación del estatuto consumeril, que podría ser una válvula, que bajo ciertos requisitos, permitiría el análisis de la “abusividad” de la cláusula cuarta, lo que, desde ya, descarto por completo en el caso de marras. En conclusión, corresponde el rechazo de la demanda instaurada por la actora. Con motivo de no encontrarse configurado el principio de identidad del pago, me encuentro eximido de analizar los restantes elementos del pago, toda vez que el resultado se alcanza con la sola falta de configuración de la identidad. **Costas.** Atento al resultado arribado, corresponde imponer las costas al actor vencido, por no encontrar elementos que habiliten el apartamiento de la regla objetiva de la derrota (conf. art. 130 del CPCC). **Honorarios.** A

mérito de la imposición de costas referida, corresponde la regulación de los honorarios del letrado de la parte demandada, Dr. Fernando P. Torres. En función de lo normado por el art. 31 de la ley 9459, inc. 2, la base regulatoria estará dada por el valor del crédito y sus intereses, o los bienes que fueran motivo de la demanda. Sobre el punto, he de destacar que no estamos en la presente de un reclamo por un crédito dinerario, sino que se encuentra referida al otorgamiento de fuerza de pago de un crédito dinerario. Por ello, entiendo no corresponde la actualización de los montos al día de la fecha, sino que el valor está dado por el monto de cada una de las cuotas con los intereses a la fecha en la que el pago fue efectuado (en este caso, mal efectuado), porque ese constituye el valor del juicio. Piénsese que de haberse hecho lugar a la demanda, tampoco hubiera correspondido actualizar los montos dinerarios objeto del juicio, ya que la sentencia hubiera tenido por válidos los pagos llevados a cabo por el *solvens* en la fecha en que cada pago fue efectivizado. Como digo, la base regulatoria estará dada, entonces, por el valor de cada uno de los depósitos, incluyendo los intereses abonados en aquellos casos en que el pago se realizó fuera de término, lo que asciende a la suma de pesos doscientos once mil ciento cincuenta y dos con 33/100 (\$211.152,33), monto que ingresa en la primera de las escalas del art. 36, por ser dicha cifra inferior a las cinco Unidades Económicas. Por ello, la escala oscila entre el 20% y el 25%, estimando justo regular el punto medio de dicha escala, esto es, el 22,5% de la misma, lo que asciende a la suma de pesos cuarenta y siete mil quinientos nueve con 27/100 (\$47.509,27), habiéndose ponderado acabadamente para ello las pautas cualitativas contenidas en el art. 39 del Código Arancelario. Esta regulación es definitiva en los términos del art. 28 de la ley 9459, y llevará intereses desde la fecha de la presente resolución y hasta su efectivo pago, a una tasa del 2% nominal mensual, con más la Tasa Pasiva publicada por el B.C.R.A. (conf. art. 35 ley 9459). No corresponde regular honorarios al Dr. Mariano Aliaga, de conformidad a lo previsto por el art. 26 de la ley 9459, a *contrario sensu*. Por todo lo expuesto, y lo dispuesto por los arts. 3, 617, 619, 740, 742, 747, 750, 1137, 1197 del Código Civil; 7, 765 del Código Civil y

Comercial; 130, 326, 327, 330 del CPCC; 26, 28, 31, 35, 36, 39 de la ley 9459; y sus concordantes y correlativos, **RESUELVO: I)** Rechazar, en todos sus términos, la demanda incoada por Frapil S.A. en contra de Chasanoro S.A.; **II)** Imponer las costas a la actora vencida Frapil S.A.; **III)** Regular, en forma definitiva, los honorarios profesionales del Dr. Fernando P. Torres en la suma de pesos cuarenta y siete mil quinientos nueve con 27/100 (\$47.509,27); **IV)** No regular honorarios al Dr. Mariano Aliaga. **PROTOCOLICесе, HAGASE SABER Y DESE COPIA.**

FLORES, Francisco Martín
JUEZ/A DE 1RA. INSTANCIA