

PROMUEVO DEMANDA

Sr. JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA 1ª NOMINACIÓN

JUICIO: AGUIRRE GLADIS ANTONIA C/ CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA S/ CONTRATOS Expte: 213/21

AGUIRRE GLADIS ANTONIA, DNI N° 14.995.387, argentina, mayor de edad, comerciante, con domicilio real en AVENIDA RIVADAVIA N°836 de la ciudad de FAMAILLÁ, provincia de Tucumán, y constituyéndolo a los efectos legales en casillero digital n° 20254986586 de mi letrado patrocinante WALTER DANIEL IBRI, ante S.S. me presento y respetuosamente digo:

I – OBJETO

Que vengo por ésta presentación a entablar formal demanda por INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO y DAÑOS Y PERJUICIOS, en contra de la asociación civil "CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA" (CUIT 33-69713992-9), con domicilio en Avenida San Martín n° 151 *de la ciudad de Famaillá*; a fin de que en instancia procesal oportuna se la condene a abonar la suma de **\$ 2.119.824,00 (PESOS DOS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO CON 00/100)**, con mas las actualizaciones/ desvalorizaciones monetarias, acrecidas, intereses y demás accesorios que estime prudente el elevado criterio de V.S., o lo que en más o menos surgiere de las probanzas de autos, todo con expresa condenación en costas a la demandada. Ello, por las consideraciones de hecho y derecho que a infra expondré:

II – HECHOS

Que en fecha 08/05/2018 procedí a la compra, mediante boleto de compraventa, de la "unidad funcional" número 2 (dos), situada en el primer piso del edificio "CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA" (en construcción), ubicado en Avenida San Martín n° 151 de la Ciudad de Famailla, provincia de Tucumán, entre las calles Alberdi y Rivadavia.-

Que el porcentual de la Unidad Funcional que adquirí constaba de

70 metros cuadrados, del total de 1.428,51 metros cuadrados que conformarían el total del edificio (conforme al proyecto de Reglamento de Copropiedad); todo ello conforme consta en boleto de compra de fecha 08/05/2018 que debidamente sellado y en copia digitalizada se acompaña a la presente.-

Que conforme consta en el instrumento supra referenciado, el dominio del inmueble corresponde al VENDEDOR (Centro de Empresarios de Famailla), en virtud de Escritura Pública nº 40, de fecha 04/02/1974, pasada por ante el Escribano Javier Carlos Sabino Guzman e inscrita en el Registro Inmobiliario de Tucumán bajo la matrícula: F-0807 con fecha 08/02/1974.-

Que tal como surge de la cláusula QUINTA del boleto referenciado, la compraventa se realizó por el precio total y único convenido de pesos \$1.227.360,00 (Pesos Un Millón Doscientos Veintisiete Mil Trescientos Sesenta con 00/100), los cuales se pactó que se abonarían de la siguiente forma: a) Un Pago de Pesos Cien Mil (\$100.000,00) en dinero de contado efectivo, y como principio de ejecución del contrato, Pesos Veinte Mil (\$20.000,00) hasta el día 20/05/2018; b) 36 cuotas iguales mensuales y consecutivas de PESOS DIEZ MIL TRESCIENTOS (\$10.300,00); pagándose la primera de dichas cuotas el día 10 de Junio de 2.018; c) y a continuación 132 (ciento treinta y dos) cuotas de Pesos Cinco Mil Quinientos Ochenta (\$5.580,00), también iguales mensuales y consecutivas, pagándose la primera al mes siguiente de la fecha de vencimiento de la tanda de obligaciones anteriormente expresadas.-

Ahora bien, conforme se previó en el apartado d) de la cláusula quinta del boleto de compraventa, la obra sería terminada "aproximadamente" el día 30 de agosto de 2.018.-

Entre algunas de las condiciones estipuladas en la transacción efectuada, se convino que: *) La compradora no podía acceder a tomar posesión del departamento hasta no haber cubierto el pago del 40% del valor total estipulado; *) Se estableció como sistema de ajuste de las cuotas el índice inflacionario del INDEC (ajuste que se aplicará trimestralmente); *) Que la venta se realizaba conforme las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal nº13.152 y sus decretos y normas reglamentarias, y de la Ley nº 19.724 por lo que la compradora será dueña exclusiva de la UNIDAD FUNCIONAL que adquiere y con los demás compradores copropietaria del edificio, del terreno y de todas las instalaciones centrales y construcciones existentes para uso y

beneficio común; *) Que la compradora deberá tomar posesión de la UNIDAD FUNCIONAL en la fecha que sea citada al efecto por el VENDEDOR, aunque no se haya escriturado, obligándose a suscribir el acta de entrega de posesión; *) Que la compradora no podrá oponerse a ocupar y/o recibir la posesión de la UNIDAD FUNCIONAL, aún sin haberse otorgado la escritura traslativa y deberá tomar a su cargo y en forma exclusiva todas las erogaciones proporcionales a su UNIDAD FUNCIONAL, concurriendo proporcionalmente a los gastos generales, servicios, gravámenes, impuestos, seguros, sueldos, cargas sociales, mantenimiento de las prestaciones centrales, etc; *) Que cuando la UNIDAD FUNCIONAL esté completamente terminada, con sus vías de acceso utilizables y los servicios centrales funcionando, será obligatorio para la compradora recibir la posesión si le fuera ofrecida; *) Que la compradora se obliga a cumplir el reglamento de copropiedad y los gastos que originen su redacción, los que deberá abonar en la proporción que corresponda a su UNIDAD FUNCIONAL. *) Que la compradora deberá presentarse a firmar la escritura el día y hora que fije el escribano, quien la notificará con una anticipación superior a 15 días; *) Que en caso de que la compradora no tomare posesión en las condiciones y plazos establecidos o incumpliere los pagos, el vendedor podrá exigir el cumplimiento del presente boleto; *) Que el boleto es intransferible, salvo autorización expresa del VENDEDOR; *) Que es condición inexcusable de venta que la UNIDAD FUNCIONAL se utilizará exclusivamente para vivienda, no pudiendo dársele otro destino; *) Que cuando el impuesto de sellos o timbres gravare el presente contrato el pago del mismo será a cargo de ambas partes en igual proporción.-

Así las cosas, resulta con prístina claridad del instrumento base de la presente acción, que la compra de la "UNIDAD FUNCIONAL" la efectué con todas las ilusiones de obtener una vivienda nueva, habiendo emprendido dicha compra con sumo sacrificio y esperanza, puesto que invertí gran parte de mis ahorros, tiempo y el esfuerzo de mi trabajo para que ello se concretara. -

Firmado el boleto, comencé a efectuar los pagos estipulados, y así fui pagando mes a mes las pertinentes sumas, NO OBSTANTE LO CUAL la obra NO avanzaba (se tenga presente), a pesar de que el tiempo transcurría. En efecto, tal como surge de los RECIBOS (extendidos por la demandada) que a ésta presentación acompaño, mi parte dio cumplimiento con gran parte de la obligación asumida a lo largo del tiempo; hasta que, cansada de reclamar la falta de avance de la obra, procedí a remitir en fecha 06/10/21 carta documento (CD987335367), en la cual reclamé una explicación por la paralización de la

obra, como así también por la negativa a recibirme el correspondiente pago de las cuotas; tolo lo cual se efectuó en los siguientes términos:

Ref.: BOLETO DE VENTA de fecha 07/05/2018.-

As.: SOLICITA INFORMACIÓN/ INTIMACIÓN.-

*La que suscribe la presente, GLADIS ANTONIA AGUIRRE, DNI 14.995.387, en mi carácter de compradora de la unidad funcional n° 2, sita en el primer piso del edificio "CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA" (en construcción), del cual Uds. son la parte vendedora conforme boleto de venta de la Ref.; y atento a la paralización de la construcción sin que se explicara motivo alguno; y siendo que dicha paralización fue aducida por vuestras autoridades para rechazar el pago de las cuotas estipuladas en la cláusula QUINTA del supra referido boleto de venta; por la presente los **INTIMO** a que en el plazo perentorio de 72 hs de recibida la presente procedan a aclarar:*

- 1. Motivos de la paralización de la obra;*
- 2. Motivos por los cuales no reciben los pagos de las cuotas acordadas;*
- 3. Fecha probable de retomar la construcción de la misma; y*
- 4. Fecha probable de entrega de la unidad funcional adquirida por mi parte. Dejo constancia que fuere cual fuere, ya expiró el plazo de entrega estipulado en el boleto de fecha 07/05/18.-*

La presente intimación se efectúa bajo apercibimiento de iniciar en vuestra contra (en caso de silencio, negativa o respuesta evasiva) las pertinentes acciones penales que por ESTAFA pudieran corresponder.- Ello sin perjuicio de ejercer las acciones civiles que por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios me corresponden.-

Desde ya coloco a su disposición las cuotas pertinentes de lo oportunamente acordado, y que Uds. se NEGARON A RECIBIR en reiteradas oportunidades conforme constancias obrantes en mi poder.-

QUEDA UDS. DEBIDAMENTE NOTIFICADOS E INTIMADOS.- - - - -

Que a pesar de estar efectivamente notificado el CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLÁ de la carta documento remitida a ellos, conforme lo acredito con copia digitalizada del acuse de recibo, la misma NUNCA FUE RESPONDIDA. Que de dicho silencio se deriva el tácito reconocimiento a mi derecho y el reclamo que por la presente se efectiviza judicialmente. -

Que al no tener explicaciones de ningún tipo, y viendo que mis expectativas y sueños se veían esfumados y/o truncados a raíz del incumplimiento de la hoy demandada, procedí a requerir a la justicia que se ponga en marcha el proceso de mediación a efectos de poder llegar a un entendimiento que zanjara la cuestión planteada; pero dicho proceso no fue mas que una continuación de la actitud dilatoria que siempre mostró la hoy demandada, no solo en la ejecución de la obra a la que se había obligado, sino también en dar las pertinentes respuestas que el caso merecía, y/o bien proceder a la devolución del dinero erogado por mi parte (debidamente actualizado) y a indemnizarme de todos los perjuicios que la actitud de la hoy demandada me produjeron (se tenga presente).- Ante ello, no queda más

remedio que iniciar la presente acción, a los efectos de que oportunamente S.S. dicte sentencia condenando a la demandada a la restitución del dinero efectivamente entregado, debidamente actualizado en base a la desvalorización monetaria; e indemnizarme íntegramente por daños y perjuicios efectivamente sufridos como consecuencia del incumplimiento de la contraria.-

III – RUBROS INDEMNIZATORIOS

Como consecuencia del incumplimiento del "CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA", se reclama la cobertura de los siguientes rubros indemnizatorios.

III.A.- DAÑO EMERGENTE

Conforme, afirma *Moisset de Espanés -Reflexiones sobre el "Daño Actual" y el "Daño Futuro" en relación al Daño Emergente y al Lucro Cesante, El Derecho T 59 pag 791 y ss-* enseña que **Daño Emergente es:**

"...el perjuicio efectivamente sufrido en el patrimonio de la que ha perdido un bien o un derecho que ya estaban incorporados a su patrimonio.."

El daño emergente, dice el autor referido **puede no ser "actual"**, porque el "...hecho dañoso no ha agotado sus efectos al momento del litigio...el hecho dañoso puede seguir actuando de manera oculta y sus secuelas aparecer aún mucho tiempo después...". **En algunos casos "...es "cierto" que el hecho dañoso ha de seguir una evolución que permite predecir que la víctima padecerá un daño emergente "futuro", que es efecto de un hecho ya pasado y se va a concretar recién con posterioridad..."**.

Asimismo, *"En el daño emergente rige el principio de la reparación integral amparado en el ... Código Civil, y éste perjuicio se infiere al tiempo del hecho, momento el cual se produce el detrimento patrimonial del damnificado, con abstracción de que la reparación se efectúe o no"* (CC0001 SM, 29747, RSD-21053-, S, 12-9-1991, Juez Uhart; *"Alonso López vs. P. A. c/ Poch, H. A. s/Daños y perjuicios"*).

Este rubro, hace referencia específica a los efectivos desembolsos que tenga que realizar o realizó la damnificada..., *"El daño emergente está dado*

por la perdida o empobrecimiento efectivamente sufrido por las consecuencias del hecho ..., y para el reconocimiento rige el principio de reparación integral (art. 1083 del Código Civil).”(C0101 MP, 113974, Juez FONT “Vázquez, Marcelo Carlos c/Dibin Federico s/Daños y Perjuicios”).

La más obvia faceta de este reclamo es el detrimento, la disminución patrimonial concreta sufrida por mi parte; esta merma se refiere al dinero desembolsado a consecuencia de convenio firmado y la falta de contraprestación por parte de la contraria (incumplimiento contractual).-

Como consecuencia del contrato oportunamente firmado mi parte desembolsó las sumas que seguidamente se detallan, en las fechas que se consignan:

Fecha	Concepto	Comprobante	Importe
08/05/2018	Monto Inicial	Boleto	\$ 100.000,00
22/05/2018	Anticipo 1/3	Recibo 0007	\$ 7.000,00
25/06/2018	Anticipo 2/3	Recibo 0010	\$ 6.000,00
25/07/2018	Anticipo 3/3	Recibo 0013	\$ 7.000,00
13/06/2018	Cuota 1/36	Recibo 0009	\$ 10.300,00
17/07/2018	Cuota 2	Recibo 0012	\$ 10.300,00
16/08/2018	Cuota 3	Recibo 0015	\$ 10.300,00
13/09/2018	Cuota 4	Recibo 0021	\$ 11.400,00
16/10/2018	Cuota 5	Recibo 0023	\$ 11.400,00
14/11/2018	Cuota 6	Recibo 0029	\$ 11.400,00
18/12/2018	Cuota 7	Recibo 0034	\$ 13.075,00
14/01/2019	Cuota 8	Recibo 0036	\$ 13.075,00
12/02/2019	Cuota 9	Recibo 0037	\$ 13.075,00
21/03/2019	Cuota 10	Recibo 0038	\$ 14.275,00
21/04/2019	Cuota 11	Recibo 0040	\$ 14.275,00
14/05/2019	Cuota 12	Recibo 0047	\$ 14.275,00
18/06/2019	Cuota 13	Recibo 0055	\$ 14.275,00
19/07/2019	Cuota 14	Recibo 0057	\$ 14.275,00
21/08/2019	Cuota 15	Recibo 0061	\$ 14.275,00
30/09/2019	Cuota 16	Recibo 0062	\$ 17.287,00
06/11/2019	Cuota 17	Recibo 0065	\$ 17.287,00
03/12/2019	Cuota 18	Recibo 0066	\$ 17.287,00
07/01/2020	Cuota 19	Recibo 0067	\$ 19.586,00
06/02/2020	Cuota 20	Recibo 0069	\$ 19.586,00
13/03/2020	Cuota 21	Recibo 0070	\$ 19.586,00
19/06/2020	Cuota 22 a Cta 23	Recibo 0071	\$ 25.000,00
31/07/2020	Saldo 23-24 a cta 25	Recibo 0072	\$ 50.000,00
21/08/2020	Saldo Cuota 25	Recibo 0073	\$ 10.930,00
22/10/2020	Cuota 26	Recibo 0074	\$ 24.300,00
07/01/2021	Cuota 27-28-29	Recibo 0075	\$ 78.000,00
09/04/2021	Cuota 30-31-32 a cta 33	Recibo 0076	\$ 88.000,00
06/06/2021	Cuota 33	Recibo 0077	\$ 23.000,00
			\$ 719.824,00

Que conforme al detalle antes especificado, el monto de dinero erogado por mi parte asciende a la suma de **\$719.824,00**; suma a la que S.S. deberá condenar su devolución, no sin antes considerar lo siguiente:

Que con la aplicación fría de las tablas emergentes pasiva y activa, se obtienen sumas que chocan contra cualquier análisis lógico de la realidad. Ello surge claramente y a simple vista, si se piensa cuánto costaría la unidad comprada al día de la fecha... no hay mayores comentarios por hacer al respecto. -

En efecto, si las Tasas Pasivas eran ridículas y fueron desechadas, lo mismo debe acontecer con las Tasas Activas si consideramos la situación actual de nuestra moneda.-

S.S. debe descartar en la sentencia que dicte la prohibición de actualizar, ya que los intereses no son simplemente tales, frutos del capital, sino que son fijados como un medio de mantener el poder adquisitivo de la moneda, que no es sino otra forma de decir que tienen un componente de actualización y otro de interés puro. Es lo que en Economía y Finanzas se conoce como "La ecuación de Fisher" de la que hablaré seguidamente.

La ecuación de Fisher enseña que la tasa de interés nominal de mercado está formada por dos componentes; por un lado el rendimiento real del capital y por otro la compensación por la depreciación del poder adquisitivo del dinero. Es decir, define la tasa de interés aparente o nominal como el producto de la tasa de interés real y la tasa de inflación esperada de la economía.

$$(1+ia)=(1+\pi).(1+ir)$$

Donde:

ia= Tasa de interés nominal o aparente

π = Tasa de inflación

ir= Tasa de rendimiento real del capital

La ecuación de Fisher es un instrumento que se usa continuamente tanto para evaluar el resultado económico real de una inversión, como para el análisis que define cuál debe ser el objetivo económico (en términos de Tasa Interna de Retorno) para efectuar inversiones a corto y mediano plazo. Es un instrumento que en economía ni se discute como método para sumar a la evaluación de la eficiencia marginal del capital utilizado en un modelo de producción, ya que tasas de rendimiento reales negativas para los depósitos indiscutiblemente estarían fomentando la fuga de dichos capitales a opciones más atractivas.-

Si los Tribunales desecharon por no representativa a la Tasa Pasiva, y se inclinaron por la Activa en beneficio de la parte actora, no puede admitir un resultado que arroje que a la postre la tasa utilizada en beneficio del justiciable termine siendo un instrumento en su contra y frustrándose los objetivos que la Sentencia a dictarse en autos pudiere tener, por el ciego acatamiento a una letra que ha quedado alejada del contenido real que se le quiso dar.-

Es sabida la jurisprudencia de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia de la Nación en cuanto a que lo que se debe preservar en las Sentencias es el contenido económico real de los valores comprometidos, y no las fórmulas matemáticas, que son siempre instrumentales a esa finalidad, y pueden ser dejadas sin efecto cuando las circunstancias temporales tornen inadecuada la solución prevista, por no reflejar la magnitud del deterioro real de la moneda. Así, dijo nuestro Tribunal Címero:

Es inadmisibile el recurso extraordinario deducido contra el pronunciamiento que dispuso que se practicara una nueva liquidación con el fin de establecer el monto de la condena, sin que importe que en la sentencia definitiva se hubiera considerado adecuada la planilla de cálculos, si se demuestra que éstos, por error en la aplicación de los índices, no sólo no evidencian el deterioro salarial en los meses computados, sino que, además, conducen a un resultado desproporcionado con relación al perjuicio que la sentencia manda compensar. (Barbarosch, Alfredo c/ Estado Nacional (M° de Justicia s/ empleo público). B.443.XXXV. Sentencia del 20/12/1999. Fallos: 322:3133

Si bien el método de actualización de créditos laborales del art. 276 del Régimen de Contrato de Trabajo (t. o. decreto 390/76) no es impugnabile, en principio de inconstitucionalidad, en tanto tiende al restablecimiento de una equivalencia en las contraprestaciones mediante la ponderación de un índice que el legislador ha considerado ajustado a la naturaleza de aquélla, tal doctrina es válida en tanto no importe una modificación sustancial del monto del crédito que resulta irrazonable, lo que puede suceder cuando cambiantes circunstancias temporales tornen inadecuada la solución legal prevista, en períodos en que el índice establecido no refleja la magnitud del deterioro real de la moneda (Voto del Dr. Elías P. Guastavino).

Villalva Ruiz, Juan Miguel c/ Kenia S.A., año 1981, Fallos: 303:790. En igual sentido Sierra, Edgardo Aníbal c/ La Razón S.A.E.E.F.C. y A., año 1979, Fallos: 301:911

La actualización del importe de la condena fijado en el fallo no compromete sino que preserva la autoridad de la cosa juzgada, pues lo que busca fijar definitivamente no es tanto el texto formal del pronunciamiento cuanto la solución real adoptada por el juez en la sentencia, lo cual resultaría frustrado de no efectuarse el

reajuste cuando, por culpa del deudor, aquél no es cumplido a su debido tiempo. (Galvalisi, Ricardo Ramón c/ Mercorelli, Elio Javier.G. 61. XXIV. Del 01/09/1992, Fallos: 315:1845. En igual sentido Zuazaga, Carlos Alberto s/ lesiones culposas causa n° 1644.Z. 22. XXIII. Del 11/06/1991, Fallos: 314:566. En igual sentido Consorcio de Propietarios Edificio Avda. Sta. Fe 1823/29 c/ Nila SACIFIA. y otra. C. 347. XXIII. Del 26/02/1991. Fallos: 314:80)

El norte de la jurisprudencia de nuestro Tribunal Superior, **es simplemente contemplar la realidad económica**, pauta interpretativa que los jueces no deben soslayar.

Entiende esta parte que en el caso de autos, la enorme desproporción de valores que arrojan tanto la Tasa Pasiva como la Activa, con relación a la altísima inflación imperante desde que se firmó el contrato base del presente juicio **amerita que se utilice directamente como base (para actualizar las sumas erogadas por mi parte) el valor del dólar, ya que es esa la moneda que se utiliza para la comercialización de los inmuebles** (lo que vendió y no entregó la demandada en autos); **o bien otro sistema que permita una “adecuada recomposición de los intereses en juego”**.-

Mi parte se aviene a que se tome (a los efectos de la actualización de las sumas entregadas) el precio del paquete de cigarrillos, de la carne, de la lechuga, de los automóviles, **del metro cuadrado de construcción, o de cualquier parámetro que sea SINCERO**.-

Pero no acepto que con la utilización mágica de números arbitrarios (tasas verdaderamente obsoletas), una sentencia favorable se transforme en una amarga burla.-

El reclamo por los conceptos supra detallados asciende a la suma de **\$719.824,00**; el que solicito a S.S. que ordene actualizar con un parámetro sincero desde el momento en que se entregó hasta el momento de su efectivo cobro.-

III.B. LUCRO CESANTE

Dicho rubro se configura como la ganancia efectivamente dejada de percibir o la pérdida de ingresos como consecuencia directa e inmediata del suceso dañoso.

La jurisprudencia local ha calificado al *lucro cesante* como: *"el cercenamiento de utilidades o beneficios materiales susceptibles de apreciación pecuniarias, es decir, la pérdida de algún enriquecimiento valorable desde una óptica económica"* (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN Sala 3, Sentencia: 267 Fecha: 11/08/1993, "LACURI DE MARTINEZ BLANCA vs. EMPRESA DE OMNIBUS EL TREBOL S.R.L. S/DAÑOS Y PERJUICIOS).-

El lucro cesante se traduce en la frustración de un enriquecimiento patrimonial: a raíz del hecho lesivo, se impide a la víctima que obtenga determinados beneficios económicos, es decir "la ganancia de que fue privado el damnificado" (art. 1069 del Código Civil) (cfr. Zavala de González, ob. cit. p.149).

Mi parte adquirió una unidad funcional, la cual debía ser entregada aproximadamente en agosto de 2018. Esa unidad funcional de 70 metros cuadrados podría haber sido utilizado para obtener una renta, obviamente es solo una posibilidad, pero el hecho de que la contraria no haya entregado la UNIDAD FUNCIONAL, implicó lisa y llanamente perder esa chance.-

Un inmueble de esas dimensiones y características tiene un valor aproximado de alquiler de no menos \$35.000 al día de hoy; por lo que si efectuamos un simple cálculo y tomamos el promedio entre dicho valor y lo que valía un alquiler a la fecha que se debió entregar la UNIDAD FUNCIONAL (unos \$5.000) y lo multiplicamos por la cantidad de tiempo transcurrido (mas de 48 meses), podremos obtener la suma de dinero que mi parte dejó de percibir por el incumplimiento de la hoy demandada; **\$900.000,00**. Efectúo expresa reserva de ampliar este rubro hasta el momento de su efectivo cobro.-

III.C. DAÑO MORAL

El daño moral es una modificación disvaliosa -ánimicamente perjudicial- del espíritu, que se traduce en un modo de estar de la persona diferente de aquél en que se encontraba antes del hecho, como consecuencia de éste.

Un perjuicio económico configura un acontecer traumático cuya significación deriva del hecho de que éste impacta de forma abrupta y excesiva sobre un sujeto. La repercusión emocional de la disrupción traumática se debe a que se carece de recursos inmediatos para la elaboración simbólica del mismo.

Se entiende que la alteración del aparato psíquico posterior a una circunstancia como la acontecida es consecuencia de que esta nunca logra -en función de su misma destructividad- ser incorporada a una red de sentido. Así, la falta de entrega por parte del CENTRO DE EMPRESARIOS del inmueble comprado por mi parte, no puede ser asimilada por el hecho mismo de que abruma e impacta "injustamente", más allá de cualquier necesidad, a un sujeto que ve de pronto desestabilizada su existencia y su estructura defensiva.

Es notoria la gran frustración psicológica y el estado depresivo, en que me encuentro, producto del tremendo impacto emocional que significó el incumplimiento por parte de la demandada de la entrega de la UNIDAD FUNCIONAL que adquirí con el fruto del esfuerzo de mucho tiempo de trabajo.

En este rubro se reclama la suma de **\$ 500.000.-**

IV - PRUEBAS.-

IV.a.- Documental:

Se adjunta a la presente demanda, como prueba del derecho que me asiste, la documentación que a continuación se detalla:

- 1) Boleto de Venta, con firmas certificadas (escribanía de registro nº 70, Acta M 03261387) y debidamente sellado (D.G.R., Obligación nº 871221101523, F.950, F.600 y comprobante de pago "RAPIPAGO");
- 2) Plano de Departamentos;
- 3) Descripción de las comodidades de los departamentos;
- 4) Recibos en 27 fs;
- 5) Carta Documento de Correo Argentino de fecha 06/10/21;
- 6) Acuse de recibo de Carta Documento de fecha 07/10/21.-

IV.b.- Testimonial:

Oportunamente se cite a prestar declaración al Sr. ALFREDO DARDO PEREZ, DNI 16.091.140, quien intervino en la operación efectuada en representación del CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA; como así también a quien resulte en el momento procesal pertinente, el responsable legal de dicha entidad.-

IV.c.- Pericial Contable:

Oportunamente se sortee un perito contador para que, compulsando los papeles contables de la accionada verifique el ingreso de los fondos abonados por mi parte a las arcas de la institución demandada. Asimismo se expida sobre la existencia del proyecto de construcción del edificio "CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA", y sobre el manejo de los fondos para su ejecución.-

IV.d.- Informativa:

Al correo argentino para que se expida sobre la autenticidad de la carta documento remitida a la demanda y su recepción.-

V – PETITORIO

Por todo lo expuesto, a V.S. respetuosamente pido:

- 1)- Me tenga por presentada en el carácter invocado, por constituido el domicilio procesal, y me otorgue la correspondiente intervención de ley;
- 2)- Se imprima el trámite de ley;
- 3)- Oportunamente al momento de sentenciar V.S. condene a la demandada por los importes reclamados con mas las actualizaciones que conforme el ACÁPITE **III.A.-** se solicitan, con más los intereses, gastos y costas hasta el momento del total y efectivo pago.-

Dígnese V.S. proveer de conformidad y
SERÁ JUSTICIA.-

