

Expediente: **1028/22**

Carátula: **CLORO S.A. C/ RODRIGUEZ MONICA S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **01/07/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20364891831 - CLORO S.A., -ACTOR/A

20365842354 - RODRIGUEZ, MONICA-DEMANDADO/A

90000000000 - GONZALEZ, SILVIA BEATRIZ-PERITO

20143580351 - NIZIOLEK, GUIDO ENRIQUE-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 1028/22



H102325543889

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

San Miguel de Tucumán, 30 de junio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**CLORO S.A. c/ RODRIGUEZ MONICA s/ CONTRATO ORDINARIO**” (Expte. n° 1028/22 – Ingreso: 21/03/2022), y;

RESULTA

1. En fecha 15/11/2022 el Dr. José Diego Velazquez en su carácter de letrado apoderado de Cloro S.A., CUIT n°: 30-68665379-6, con domicilio legal en calle 3 de febrero n° 48, Santiago del Estero; interpone demanda en contra de la Sra. Mónica Mercedes Rodriguez, DNI n° 20.418.594, con domicilio real en Barrio Mariano Moreno, Mza. H, Fracción n° 209, sobre calle n° 12 entre calles 59 y 61, Las Talitas, Tafi Viejo, Tucumán.

Solicita se condene a la demandada al cumplimiento de los efectos de la resolución contractual operada extrajudicialmente y, en consecuencia, a restituir a la actora el inmueble que detenta con más daños y perjuicios, gastos y costas.

Explica que Cloro S.A. es titular registral de los inmuebles en mayor extensión identificados con las Matrículas T-34732 y T34731, Padrones 612.180 y 528.863, respectivamente. Dentro de ellos se encuentra ubicada la fracción de terreno identificada con el n° 209 de la Manzana “H”, según plano de Mensura, Unificación y División N° 61052/11.

Relata que, mediante boleto de compraventa suscripto en fecha 29/12/2008, le vendió a Juan Pablo Cosio los inmuebles en mayor extensión referenciados, pactándose que el precio de adquisición debía ser abonado por el comprador a través de las cuotas semestrales que el contrato indica.

Cuenta que, a raíz del incumplimiento del comprador, por carta documento remitida en 18/08/2015, notificó su decisión de resolver la contratación que los vinculaba, haciendo uso de la facultad que le confería la cláusula segunda de dicho convenio. Añade que por instrumento firmado entre ambos el 11/05/2017 quedó conformada la resolución, con retroactividad a las fechas de las notificaciones

cursadas y teniendo lugar la restitución de los inmuebles a Cloro S.A.

Expone que, habiendo Cosio destinado el inmueble a fraccionamientos de terrenos para urbanización, Cloro S.A. reconoció estas ventas y demás contratos celebrados entre éste y terceros, importando la cesión a favor de Cloro S.A. de todos los derechos y acciones que asistieran a Cosio contra sus co-contratantes.

Puntualiza que el día 01/09/2014 Juan Pablo Cosio y Mónica Mercedes Rodriguez suscribieron un boleto de compraventa respecto al inmueble antes señalado, el cual mide aproximadamente 9.71 metros de frente por 25.00 metros de fondo, con una superficie aproximada de 242.75 metros cuadrados (parte de una mayor extensión). Agrega que el precio de la compraventa se fijó en la suma de \$200.000, los que serían abonados en 285 cuotas mensuales, consecutivas y ajustables; ascendiendo la primera a \$650. Aclara que la accionada abonó sólo 18 cuotas.

Señala que las primeras cuotas fueron pagadas por la demandada con cierta regularidad, pero que el día 30/04/2016 efectuó el último, el cual fue imputado a la cuota n° 18, quedando una deuda de 267 cuotas.

Indica que, ante el incumplimiento voluntario, esencial y sostenido de la accionada, Cloro S.A. resolvió el contrato de manera total, intimándola a la restitución del inmueble. Señala que el 14/12/2021, con reiteración del 25/01/2022, comunicó dicha resolución en virtud del pacto comisorio estipulado en la cláusula séptima del boleto, a lo cual la demandada guarda silencio.

En cuanto a los daños y perjuicios reclamados afirma que, habiendo operado la resolución del contrato por culpa exclusiva de la demandada, ello ha generado un crédito a su favor por todo el tiempo que se vio privada de disponer del inmueble y una obligación para la accionada de compensar todo el tiempo en que injustificadamente usó y gozó del bien. Considera que debe ser condenada a abonar una compensación desde la fecha en que cada suma se devengó hasta su efectivo pago, con más los intereses calculados con la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Manifiesta que los daños y perjuicios deberán ser calculados al tiempo de la efectiva restitución del inmueble y de las probanzas que surjan de estas actuaciones, por lo que formula reserva de practicar planilla, una vez determinada la obligación de restituir y ello se hubiera cumplido.

Aclara que la demandada deberá restituir la propiedad libre de ocupación, edificación y cualquier tipo de mejoras, toda vez que las mismas resultan ser antieconómicas a los fines que la propietaria quiere darle y que, además, fueron realizadas cuando el contrato estaba resuelto, tornándose ilegítima cualquier edificación en el terreno.

Finalmente, ofrece prueba y solicita que haga lugar a la demanda teniéndose por resuelto el contrato objeto de litis y se ordene a la demandada a restituir el inmueble que detenta, más los daños y perjuicios que resulten de la prueba a rendirse, con intereses, gastos y costas.

2. Corrido el traslado de ley, en fecha 27/02/2022 se presenta la Sra. Mónica Mercedes Rodriguez, contesta demanda y plantea defensa de prescripción liberatoria y excepción de falta de acción. Asimismo, interpone incompetencia la cual fue resuelta mediante sentencia dictada en fecha 26/06/2023.

Niega de forma general y particular los hechos invocados por la actora.

Relata que en fecha 23/04/2010 suscribió boleto de compraventa con el Sr. Juan Pablo Cosio respecto del inmueble objeto de la litis.

Indica que el valor de venta total ascendía a la suma de \$30.000, el cual se abonaría de la siguiente manera: \$6.000 al momento de suscribir el boleto de compraventa y los restantes \$24.000 en cuotas mensuales y consecutivas de \$300, con un interés anual del 6%.

Manifiesta que pagó de manera habitual la totalidad de las cuotas hasta el mes de agosto del 2014, atento a que le informaron que la escritura de los terrenos estaba próxima a ser entregada y a fin de obtener la misma, debía concurrir a una escribanía a firmar un "nuevo papel" a fin de terminar con el trámite.

Cuenta que en el año 2012 se atrasó en el pago de las cuotas y en 29/03/2012 la Sra. Maria Constanza Martinez -apoderada del Sr. Cossio-, le remitió carta documento n° 168290564 en la que se la intimaba a abonar las cuotas 13 a 23.

Menciona que, debido a la normalidad y habitualidad de los pagos, concurrió a la escribanía y que cuando llegó le solicitaron que cancelara de manera adelantada el saldo pendiente para así firmar los papeles de la escritura.

Denuncia que, a través de mentiras y engaños por parte de los Sres. Cossio y Martinez (las mismas partes que intervinieron en el contrato celebrado en el año 2010), le hicieron firmar otro boleto de compraventa por el mismo inmueble, pero el precio era mucho más elevado; mientras en el boleto originario, el valor total del inmueble era de \$30.000, en el segundo el precio ascendía a \$200.000.

Añade que fue tal el ardid ideado por la actora que, entre los meses de enero y agosto del año 2014, comenzó a cobrar un valor más elevado de las cuotas el cual ascendía a la suma de \$1.200 cuando debieron cobrarle entre \$600 y \$650; argumentando que al momento de escriturar el precio sería menor.

Concluye que, al momento de suscribir el último boleto de compraventa, el valor del inmueble se encontraba totalmente saldado y abonado.

Solicita la aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor n° 24.240.

Invoca el derecho del que desea valerse, acompaña documental y solicita se rechace la demanda con expresa imposición de costas.

3. En fecha 01/02/2024 se hizo conocer a las partes que la suscripta entenderá en la presente causa.

4. Mediante providencia dictada en fecha 01/09/2023 se abre la presente causa a pruebas y se convoca a las partes el día 30/05/2024 a la audiencia de conciliación y proveído de pruebas dispuesta en art. 443 y sgtes. C.P.C.C.T.

No habiendo llegado a una conciliación se procedió a proveer las pruebas ofrecidas por las partes: Pruebas de la parte actora: A1) Instrumental (Admitida); A2) Informativa (Admitida - Producida); A3) Pericial Contable (Admitida - Producida); A4) Documental (Admitida); A5) Informativa (Admitida - Producida). Pruebas de la parte demandada: D1) Documental (Admitida); D2) Pericial Contable (Admitida - Acumulada con A3); D3) Pericial de Ingeniería Civil (Admitida - Producida); D4) Declaración de Parte (Admitida - Producida).

En fecha 09/10/2024 tuvo lugar la segunda audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva en la que se llevó a cabo la declaración de parte de la demandada Mónica Mercedes Rodriguez; se dio por concluido el período probatorio con excepción de la prueba pericial ingeniería civil por encontrarse pendiente de sustanciar la misma; y se ordenó pasar a un cuarto

intermedio.

En fecha 24/10/2024 se llevó a cabo el cuarto intermedio en el que las partes alegaron de bien probado.

Practicada planilla fiscal, pasan los autos a despacho para resolver sobre el fondo de la cuestión, previa presentación de documentación original.

CONSIDERANDO

1. Hechos y pretensiones. El Dr. José Diego Velazquez en su carácter de letrado apoderado de Cloro S.A., CUIT n°: 30-68665379-6, interpone demanda en contra de la Sra. Mónica Mercedes Rodriguez, DNI n° 20.418.594; solicitando se condene a la demandada al cumplimiento de los efectos de la resolución contractual operada extrajudicialmente y, en consecuencia, restituir a la actora el inmueble que detenta. Asimismo, reclama indemnización por daños y perjuicios, gastos y costas.

Por su parte, la accionada solicita se rechace la demanda, plantea defensa de prescripción liberatoria y excepción de falta de acción.

Niega de forma general y particular los hechos invocados por la actora.

Relata que en fecha 23/04/2010 suscribió boleto de compraventa con el Sr. Juan Pablo Cosio respecto del inmueble objeto de la litis y que el valor de venta total ascendía a la suma de \$30.000. El mismo sería abonado de la siguiente manera: \$6.000 al momento de suscribir el boleto de compraventa y los restantes \$24.000 en cuotas mensuales y consecutivas de \$300, con un interés anual del 6%.

Manifiesta que en el año 2012 se atrasó en el pago de las cuotas y en 29/03/2012 la Sra. María Constanza Martínez, apoderada del Sr. Cosio, le remitió carta documento n° 168290564 en la que se la intimaba a abonar las cuotas 13 a 23.

Menciona que, debido a la normalidad y habitualidad de los pagos, concurrió a una escribanía citada por la parte actora y le solicitaron que cancelara de manera adelantada el saldo pendiente para así firmar "los papeles de la escritura".

Denuncia que, a través de mentiras y engaños por parte de los Sres. Cossio y Martinez (las mismas partes que intervinieron en el contrato celebrado en el año 2010), le hicieron firmar otro boleto de compraventa por el mismo inmueble, pero el precio era mucho más elevado; mientras en el boleto originario, el valor total del inmueble era de \$30.000, en el segundo el precio ascendía a \$200.000.

Añade que fue tal el ardid ideado por la actora que, entre los meses de enero y agosto del año 2014, comenzó a cobrar un valor más elevado de las cuotas el cual ascendía a la suma de \$1.200 cuando debieron cobrarle entre \$600 y \$650; argumentando que al momento de escriturar el precio sería menor.

Concluye que, al momento de suscribir el último boleto de compraventa, el valor del inmueble se encontraba totalmente saldado y abonado.

2. Ley aplicable: Previo a ingresar al tratamiento del fondo de la cuestión, cabe puntualizar que si bien a partir del 01/08/2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación (C.C.C.N.), los hechos ventilados han acaecido durante la vigencia del Código Civil anterior, ya derogado.

Así, el art. 7 actual establece que: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletoria no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

Por lo expuesto, el presente caso debe ser juzgado a la luz del Código Civil derogado (Ley 340).

3. Excepción de Prescripción Liberatoria. La demandada manifiesta que el plazo de prescripción que corresponde aplicar al presente caso es el de cinco años conforme a lo establecido por el art. 2.560 C.C.C.N., entendiendo que el plazo para interponer la presente demanda se encontraría prescripta con creces.

Indica que, en el escrito de demanda, la accionante reconoce que la Sra. Rodriguez que la mora se produjo en fecha 30/04/2016 y que según lo normado por los arts. 2.554 y 2.556 C.C.C.N. el plazo de prescripción comenzaría a correr inmediatamente a partir del día posterior. Así, entiende que la actora debió haber interpuesto la demanda de cobro de deuda o resolución de contrato hasta el día 01/05/2021.

Agrega que si bien la accionante remitió carta documento en fecha 27/11/2018, -la cual fue rechazada mediante misiva de fecha 12/12/2018-; la prescripción sólo se suspende por el plazo de seis meses conforme lo dispuesto por el art. 2.541 C.C.C.N.; operando la misma en 01/11/2021.

Aclara que el proceso de mediación se inició en fecha 25/03/2022, es decir, cinco meses después de prescripta la acción.

Respecto a la acción de daños y perjuicios, solicita se aplique el plazo de prescripción de tres años estipulado en el art. 2.561 C.C.C.N y agrega que el término estaría cumplido en 01/11/2019 contando incluso los seis meses de suspensión de la carta documento.

Concluye que se observa de forma clara que, aplicando cualquier plazo de prescripción liberatoria, es decir, el genérico de cinco años o algunos de los especiales de tres o dos, la acción que intenta ejercer la accionante se encontraría prescripta en su totalidad.

3.1. Corrido el pertinente traslado, en fecha 29/03/2023 contesta la actora solicitando se rechace la excepción de prescripción liberatoria intentada por la demandada.

Manifiesta que el hecho resolutorio puede ser previsto por las partes o por la ley (art. 1.089 C.C.C.N.); ser expreso (art. 1.086 C.C.C.N.); o surgir tácitamente (arts. 1.087 y 1.088 C.C.C.N.). Es decir que la resolución depende de la previsión legal o del acuerdo de las partes, formulado en el momento de su celebración; ellas pueden estipular la cláusula resolutoria que consideren conveniente.

Observa que en el presente proceso se ha adjuntado un boleto de compraventa de fecha 01/09/2014 que prevé de manera expresa la cláusula resolutoria, como así también el hecho desencadenante de la misma y un proceso para llegar a tal resultado.

Resalta que la cláusula séptima del mencionado contrato, prevé que, ante el incumplimiento de la parte compradora, el vendedor puede exigir el pago; o resolver el contrato obligando al vendedor a notificar extrajudicialmente al comprador de tal resolución.

Denuncia que la demandada ha omitido considerar la cláusula antes mencionada y confunde la exigibilidad del cobro de cuotas atrasadas con la exigibilidad para resolver el contrato por cuotas atrasadas.

Añade que, como la demandada recibe la intimación de pago el 28/11/2018 con un plazo de quince días para cumplir, recién a partir del 14/12/2018 se tornaría exigible la resolución del contrato por parte de la accionante, la cual va a efectivizar 17/12/2021. Por ello, entiende que el plazo de la prescripción comenzaría a correr recién el 02/01/2022.

Indica que la parte demandada, al plantear su defensa, ha tergiversado el art. 2.554 C.C.C.N. atento que donde dice "prestación exigible" la accionada dice "deuda exigible", lo cual cambia el foco del análisis.

Menciona que el contrato se celebró en el mes de septiembre de 2014, lo que nos obliga a aplicar las reglas establecidas por el Código Velezano y por lo tanto lo normado por el art. 4.023 de dicho cuerpo normativo; el cual establece que "Toda acción personal por deuda exigible se prescribe a los diez años, salvo disposiciones especiales".

Por último, solicita se rechace por improcedente el planteo de prescripción liberatoria.

3.2. Entrando al análisis de la cuestión, debo decir que el Código Velezano señalaba que la prescripción liberatoria se trata de una excepción de repeler una acción por el solo hecho que el que la entabla, ha dejado, durante un lapso, de intentarla o de ejercer el derecho al cual se refiere.

La prescripción liberatoria establecida por las leyes de fondo apunta a consolidar la seguridad jurídica en tanto pone un límite temporal a las pretensiones jurídicas. Nuestra Corte Suprema de Justicia señaló en los autos "Medina Héctor J. vs. Eduardo R. Hernando s/Cobro de Pesos, sent. n° 1291 del 15/9/1988) que: "... la prescripción liberatoria interesa al orden público en cuanto existe un verdadero interés social superior, consistente en que la relación de derecho creada no se eternice por la inacción del llamado a ponerle término".

En la prescripción, el tiempo es un elemento necesario para medir como criterio de relación, la evolución de la situación jurídica que nunca determina ni obra por sí para la adquisición o pérdida del derecho. (Puig Brutau, José, "Caducidad y prescripción extintiva", Ed. Bosch, Barcelona, 1986, p. 7 y ss.; Izquierdo Tolsada, M., "Las tensiones entre usucapión y prescripción extintiva", Ed. Dykinson, Madrid, 1998, p. 39 y ss.; Galgano, F., "Diritto privato", 7ª ed., Ed. Cedam, Padova, 1992, p. 879 y ss.).

Se trata de un estado de quietud o inactividad unida al no ejercicio de un derecho, lo que se ha denominado, con cierto aire de gravedad, "actos de omisión".

En este contexto y antes de continuar con el estudio de la defensa planteada por la demandada, reitero que en el caso de autos corresponde aplicar las normas del Código Civil Velezano (en adelante C.C.) atento a que la celebración de los contratos de compraventa en análisis tienen fecha 23/04/2010 y 01/09/2014.

Sentado ello, el demandado opuso la excepción de prescripción en tiempo oportuno conforme a lo normado por los arts. 425 C.P.C.C.T. y 3.962 C.C., los cuales disponen que la defensa en estudio debe oponerse dentro del plazo para contestar demanda.

En primer lugar, considero necesario establecer la normativa aplicable al caso atento a que las partes hablan de artículos del C.C. como del C.C.C.N.. Así, el art. 2.537 C.C.C.N. establece: "Los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la

ley anterior. Sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que trascorra el tiempo designado por las nuevas leyes, contando desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior". Es decir, que se aplicarán las normas del C.C.

Así, corresponde determinar cual el plazo de prescripción a aplicar en el caso de autos, la cual persigue la resolución contractual del instrumento celebrado en fecha 01/09/2014, como así también de los daños perjuicios derivados del mismo. Es por ello que el plazo a aplicar es el establecido en el art. 4023 C.C., el cual establece que "Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años, salvo disposición especial. (...)". Ergo, no existiendo un plazo específico respecto a la resolución contractual se aplica el plazo genérico u ordinario.

Así las cosas, de la compulsión de autos surge que mediante carta documento remitida en 27/11/2018, la accionante intimó de pago a la demandada por el término de quince días. Luego, en fecha 17/12/2021 se envió misiva a la Sra. Rodríguez, informándole que, manteniendo la mora en el pago de las cuotas convenidas, la accionante hace uso de lo estipulado en cláusula séptima (apartado "b") del boleto de compraventa y le notificó la decisión de resolver de forma irrevocable el contrato mencionado.

En consecuencia, la fecha desde la que empezará a correr el plazo de prescripción es el día 02/01/2022 (15 días después del 17/12/2021) y la demanda fue interpuesta en 17/11/2022; por lo que surge a todas luces que corresponde rechazar la excepción de prescripción liberatoria interpuesta por la demandada.

4. Excepción de falta de acción: En fecha 27/02/2023 se presenta la Sra. Monica Mercedes Rodriguez, contesta demanda y opone varias defensas, siendo una de ellas la falta de acción.

Advirtiendo que en ese momento ya se encontraba en vigencia el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán - Ley n° 9531 y no existiendo la excepción planteada como defensa previa conforme lo ordenado en art. 427 de dicho cuerpo normativo, no corresponde expedirme al respecto.

Sin perjuicio de ello y siendo la excepción de falta de acción equiparable a la de legitimación, la misma será abordada más adelante.

5. Encuadre jurídico. Preliminarmente corresponde referirme a la normativa aplicable al caso en función de los derechos y bienes jurídicos implicados.

En esta tarea, corresponde precisar que el vínculo jurídico que unió a las partes fue la compraventa de un lote, emergente de los boletos de compraventa de fechas 23/04/2010 y 01/09/2014 y regulados por los arts. 1.323 a 1.433 C.C.

Así, lo que se reclama en autos es la resolución contractual, la cual tiene un alcance obligacional. Tratándose de la resolución del contrato por incumplimiento de una condición esencial, devienen aplicables las normas referidas a las obligaciones bajo condición resolutoria (arts. 1371, 555, 557, 584 y concordantes del Código Civil).

Finalmente, de los dichos vertidos por las partes, surge evidente que el objeto de la compraventa señalada era la adquisición de un inmueble fraccionado en lotes y por tanto, resulta aplicable la Ley n° 14.005 que establece las normas para la venta de inmuebles fraccionados en lotes y a plazos.

Por lo expuesto, abordaré la solución del caso bajo la normativa señalada y desde la perspectiva que la misma impone.

6. Legitimación activa. Respecto a la capacidad de la parte actora para actuar como demandante en el presente proceso, atendiendo a los hechos vertidos, considero necesario efectuar algunas consideraciones al respecto.

Conforme las manifestaciones del apoderado de Cloro S.A. y del estudio de la documental que en este acto tengo a la vista (copia certificada), surge que dicha empresa vendió a Juan Pablo Cosio dos inmuebles (identificados con padrón n° T - 34731 y n° T - 34732), por boleto de compraventa de fecha 29/12/2008, instrumento que fue gravado ante la Dirección General de Rentas y que tiene las firmas de los otorgantes debidamente certificadas por escribano público, es decir, que goza de absoluta autenticidad y oponibilidad.

Por su parte, en virtud del incumplimiento de las prestaciones a cargo del comprador Cosio, se decidió resolver el contrato de acuerdo a la copia certificada de carta documento de fecha 18/08/2015 quedando conformada dicha resolución mediante instrumento firmado el 11/05/2017 con retroactividad a las fechas de las notificaciones cursadas y teniendo lugar la restitución de los inmuebles a Cloro S.A.

En la cláusula quinta del mismo, y en virtud de la subdivisión del inmueble llevada a cabo por el Sr. Cosio, la accionante -Cloro S.A.- manifiesta reconocer los contratos celebrados, por el antes nombrado, con terceros en virtud del proyecto de urbanización llevado a cabo, estableciéndose una suerte de cesión de los derechos y obligaciones que le asistían a Cosio a favor de Cloro S.A., quien continuaría con los negocios jurídicos en adelante, subrogándose en todos los derechos y acciones que le correspondían al primero. Dicho instrumento, fue gravado ante la Dirección General de Rentas y tiene las firmas de los otorgantes, debidamente certificadas por escribano público, es decir, que goza de absoluta autenticidad y oponibilidad.

Si bien el actor no acreditó instrumentalmente ser el titular registral de los inmuebles antes mencionados, no caben dudas que los mismos fueron objeto de los negocios jurídicos que aquí se discuten.

Así, debemos decir que la legitimación es la investidura que ostenta todo aquél que formule una pretensión o reclamo en relación al objeto o causa en que funda su acción, cabe tener presente que en la dinámica de la resolución por incumplimiento, quien se encuentra legitimado para instar el mecanismo legal es el acreedor o sus sucesores universales o singulares (cf. Ibáñez Carlos "Teoría de los contratos", ed. Ábaco, Bs. As., 2010, pág. 613), no el propietario o titular de dominio del bien que es objeto del contrato de compraventa; tan es así que ni aún en este caso se exige esa titularidad toda vez que en general y en particular puede contratarse -o venderse- bienes ajenos. Por ello, lo relevante no es la calidad de dueño, cesionario, locador, etc. sino "cumplidor", o con mayor precisión "no incumplidor", que es lo que verdaderamente cuenta para enfrentar al co-contratante incumplidor y, en el caso que nos ocupa, encontrándose la parte actora subrogada en los derechos y acciones de quien celebró el negocio jurídico cuya resolución hoy se persigue y, siendo que la demandada claramente afirma encontrarse en posesión del bien inmueble que fue objeto de contratación, no existen dudas acerca de la calidad del actor de titular de un interés legítimo.

7. Impugnación de Prueba Pericial Contable. Antes de entrar al análisis probatorio y de la cuestión de fondo, corresponde resolver la impugnación a la pericial contable efectuada por la parte actora.

En fecha 28/06/2024 la perito C.P.N. Silvia Beatriz Gonzalez presentó informe pericial. Corrido el traslado de ley, en 29/07/2024 la accionante impugna dicho dictamen. Así, corrido el traslado pertinente, en 07/08/2024 la Lic. Gonzalez contesta el mismo.

La accionante fundamenta su impugnación en que el informe atacado omite realizar algunas imputaciones, y cálculos.

Por su parte, en fecha 03/08/2024 la demandada contesta el traslado conferido. Indica que la actora intenta desvirtuar el mismo afirmando que el dictamen no considera el sistema de amortización o el índice IPC. Agrega que Cloro efectúa una consideración personal al afirmar que el primer boleto de compraventa queda subsumido o absorbido por el segundo.

Asimismo, efectúa los cálculos que entiende son correctos y solicita se rechace la impugnación como así también las planillas confeccionadas por el C.P.N. Peña Critto y el letrado apoderado de la parte actora. Añade que al no encontrarse designado como consultor técnico el contador mencionado, su intervención resulta totalmente extemporánea.

Así, en fecha 07/08/2024 la perito C.P.N. Gonzalez contesta la impugnación interpuesta por la parte actora, y explica cuales son las técnicas utilizadas para la realización del dictamen atacado.

Antes de entrar al análisis de la impugnación efectuada por la parte actora, considero necesario dejar asentado que la misma presenta su escrito impugnatorio con la firma de un contador. Sin embargo, dicho profesional no fue designado como consultor técnico de conformidad a lo dispuesto por el art. 392, el cual dispone que "Si la parte ejerce la facultad de designar un consultor técnico deberá indicar, en el mismo escrito de ofrecimiento de prueba de la pericial, su nombre, profesión y domicilio. (...)". En consecuencia, no se tiene por válida la firma del C.P.N. Peña Critto.

Sentado ello, y entrando al análisis de la impugnación efectuada y considerando los fundamentos vertidos por las partes y la contestación efectuada por la perito, debemos poner de relieve que las razones esgrimidas para fundarla son inatendibles ya que no es posible descalificar un dictamen pericial completo y sólido si no existe otro estudio pericial de igual jerarquía técnica que pueda sustentar tales agravios.

A mayor abundamiento, de la lectura del informe pericial, tengo para mí que el mismo cumple con los requisitos necesarios para reputarlo como eficaz, pues es conducente respecto del hecho a confirmar -el cual es pertinente con el objeto de la controversia-; la perito es idónea en la materia sobre la cual se expide, realizó el dictamen y contestó la impugnación con suficiente y explicada motivación. Es decir, no existe un motivo serio que haga dudar de la imparcialidad, desinterés y sinceridad del perito, así como tampoco coexiste otro medio probatorio convincente que desvirtúe el dictamen, o por lo menos, que lo haga dudoso o incierto.

Ya lo sostuvo nuestra Corte Suprema de la Provincia al decir que *"resulta impensable que el Tribunal profano en la ciencia psiquiátrica o de la psicología pueda contradecir o negar las conclusiones técnicas a que el especialista pudo arribar y explicó en la audiencia. Por otro lado el recurrente no presenta ningún argumento o sostén técnico científico que pueda demostrar el error o falencia del especialista siendo dable recordar que cuando la impugnación de una pericia se encuentre centrada en cuestiones puramente técnicas resulta conveniente que las mismas se desacrediten a partir de una nueva pericia que desde un conocimiento especializado y autorizado descalifique sus conclusiones."* (Corte Suprema de Justicia de Tucumán. Sentencia n° 996. Fecha: 17/12/2010. Dres. Estofan - Brito - Gandur). Situación que no se configuró en autos, razón por la cual rechazo la impugnación efectuada por la parte accionada.

Sin perjuicio de todo lo expuesto, en fecha 20/02/2025 -atento a las facultades conferidas por el art. 135 C.P.C.C.T.- la Proveyente solicitó a la perito sorteada se expida respecto de los pagos realizados por la demandada en virtud del boleto de compraventa celebrado por las partes en fecha 01/09/2014 como así también cual es el porcentaje abonado. Así, en 25/02/2025 la experta se expidió al respecto.

Se hace constar que las observaciones efectuadas por la parte actora al mismo fueron presentadas de forma extemporánea por lo que no serán tenidas en cuenta.

8. El negocio jurídico. En este punto, cabe precisar que la documentación relativa a los negocios jurídicos celebrados entre Cosio y Cloro S.A. fueron acompañadas en copia certificada con la demanda, junto con el boleto de compraventa y cartas documento cursadas con la demandada en autos. Dicha documental, fue acompañada en tiempo procesal oportuno (art. 418 C.P.C.C.) por lo que corresponde su consideración en tanto surja reconocida por la contraria o de las constancias de autos resulta que la misma pueda tenerse por auténtica.

Es así que, conforme ya fuera expuesto, la demandada en su contestación reconoce la celebración de los boletos de compraventa suscripto entre ésta y el Sr. Cossio (23/04/2010 y 01/09/2014), como así también la recepción de la carta documento que notifica la decisión de resolver el mismo (17/12/2021). Sin perjuicio de ello, entiende que el último contrato es nulo.

En este contexto, corresponde determinar en primer orden, si el boleto de compraventa celebrado entre el cedente de la actora y la demandada, se encontraba resuelto.

Es así que, ante un incumplimiento, la parte "no incumplidora" de un contrato con prestaciones recíprocas tiene la facultad de reclamar el cumplimiento de la obligación o requerir su resolución con más los daños y perjuicios ocasionados. Dicha facultad, es la denominada "pacto comisorio", el cual puede ser expreso (cuando surge de una cláusula "accidental" del contrato celebrado entre las partes) o tácito (no previsto contractualmente, pero su aplicación es por una "cláusula natural", es decir por aplicación supletoria de la ley).

En el caso bajo análisis, surge de la cláusula séptima inciso b) del boleto de compraventa suscripto en fecha 11/05//2014 (reconocido por las partes), la facultad resolutoria pactada entre el Sr. Cosio y la demandada.

Por ello, corresponde adentrarse en las normas relativas al pacto comisorio expreso (art. 1.204 C.C.). Se encuentra legitimado a ejercer dicha facultad, la parte no incumplidora, es decir, el acreedor y sus cesionarios (arts. 1.204 y 1.434 y ccdtes. C.C.), -en el caso, Cloro SA- en contra de quien sería la incumplidora (Sra. Rodriguez).

Es así que, el art. 1.204 del C.C. establece que ""En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. Mas en los contratos en que se hubiese cumplido parte de las prestaciones, las que se hayan cumplido quedarán firmes y producirán, en cuanto a ellas, los efectos correspondientes. No ejecutada la prestación, el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la prestación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños y perjuicios. Las partes podrán pactar expresamente que la resolución se produzca en caso de que alguna obligación no sea cumplida con las modalidades convenidas; en este supuesto la resolución se producirá de pleno derecho y surtirá efectos desde que la parte interesada comunique a la incumplidora, en forma fehaciente, su voluntad de resolver. La parte que haya cumplido podrá optar por exigir a la incumplidora la ejecución de sus obligaciones con daños y perjuicios. La resolución podrá pedirse aunque se hubiese demandado el cumplimiento del contrato; pero no podrá solicitarse el cumplimiento cuando se hubiese demandado por resolución".

Por su parte, la cláusula resolutoria pactada reza: “La mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas será automática y se producirá por el solo vencimiento de los plazos convenidos, sin necesidad de notificación o interpelación de ninguna índole. La falta de pago por parte del comprador de dos cuotas consecutivas o alternadas del precio de la fracción vendida, facultará a el vendedor a optar por: a) ..., o b) Resolver el presente contrato para lo cual bastará la comunicación que el vendedor curse a el comprador en el domicilio constituido en el presente contrato, notificándole que este convenio ha sido resuelto. Para tal hipótesis, el comprador deberá restituir el terreno al vendedor en forma inmediata, si estuviera en tenencia del mismo por el título que fuere”. (sic).

De la lectura de la carta documento de fecha 17/12/2021 (auténtica conforme lo informado por el Correo Argentino en fecha 07/10/2024), la notificación cursada por la actora a la demandada, contendría en principio los recaudos necesarios para admitir la facultad resolutoria en tanto identifica los incumplimientos atribuidos.

Adquiere relevancia el hecho que, para dar por extinguido el contrato, no resulta suficiente cualquier incumplimiento, sino que éste debe ser esencial (art. 1.084 CCCN), siendo la resolución la última ratio. Es decir, “no basta cualquier incumplimiento para dar por extinguido el contrato, sino que el mismo debe ser esencial, ya que si pese a existir incumplimiento éste no reviste gravedad en la economía del contrato, la resolución no resulta procedente” (Excma. Cámara Civil y Comercial Común, Sala 1, Expte: 4127/13, sentencia n° 332 de fecha 09/08/21. Zamorano - Ruiz).

En el presente caso, el incumplimiento versa en torno a que la Sra. Rodriguez habría dejado de abonar las cuotas pactadas como precio por el bien inmueble adquirido, con lo cual al implicar el pago del precio -prestación esencial en el tipo de contrato- se trataría de un incumplimiento con entidad suficiente.

Así las cosas, corresponde analizar en lo que sigue la existencia del incumplimiento y la posibilidad de tener por operada la facultad resolutoria notificada por carta documento de fecha 17/12/2021.

8.1. Incumplimiento y mora de la deudora. A los fines de determinar el presente punto, deben precisarse las condiciones que han establecido entre las partes.

Las obligaciones deben ser cumplidas siguiendo los principios de identidad e integridad, en forma tempestiva y en la modalidad convenida. Asimismo, el art. 509 del C.C. dispone como regla, que la mora del deudor se produce por su solo vencimiento; sólo excepcionalmente debe constituirse en mora al deudor reclamando su cumplimiento. Por su parte, el art. 510 C.C. dispone que "En las obligaciones recíprocas, el uno de los obligados no incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir la obligación que les respectiva.

En el caso, la cláusula resolutoria pactada, dispone que la mora es automática y se producirá por el sólo vencimiento de los plazos convenidos, sin necesidad de notificación o interpelación de ninguna índole. Asimismo, se pacta que la falta de pago por parte del comprador de “dos cuotas consecutivas o alternadas del precio de la fracción vendida facultará al vendedor a tener por resuelto el contrato”.

El incumplimiento de la demandada (aludido por la actora y precisado en la misiva de fecha 27/11/2018), señala que se encontraría en mora desde hace un largo tiempo y se intima a la misma al pago total del saldo del precio adeudado, el cual asciende a la suma de \$161.345 con más los intereses devengados como consecuencia de la mora y a devengarse hasta su efectivo pago, calculados desde que cada suma es debida.

De su lado, la demandada indica que al momento de la firma del boleto de compraventa de fecha 01/09/2014, el valor total del inmueble se encontraba totalmente saldado y abonado.

De la prueba pericial contable ofrecida por las partes (impugnada únicamente por la parte actora), surge que la demandada no debe nada hasta la presentación del informe.

En cuanto al restante requisito de la mora, es decir que el incumplimiento sea objetiva y subjetivamente imputable al deudor, la demandada sostiene que el precio del inmueble se encuentra saldado en concordancia con lo dictaminado por la C.P.N. Silvia B. Gonzalez.

En cuanto a la existencia de otros requerimientos o incumplimientos, de las pretensiones de la actora en su demanda y de la carta documento de fecha 27/11/2018, sólo se hizo mención a la mora sin precisar a que cuotas se refiere y/o conceptos se refiere. Optando en fecha 17/12/2021 por hacer uso de la facultad resolutoria y requiriendo la tenencia del inmueble.

Ahora bien, el art. 1 Ley n° 14.005 dispone que “Los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio haya de ser satisfecho por cuotas periódicas, quedan sometidos, como forma esencial para su validez a las condiciones y requisitos establecidos en la presente ley cuando la escritura traslativa de dominio no se otorgue de inmediato”h. En virtud de las afirmaciones de ambas partes y de las pruebas rendidas, surge claro que el lote adquirido por la demandada es una fracción de terreno de un inmueble de mayor extensión (véase boleto e instrumento de cesión entre las empresas Cloro S.A. y Cossio). Asimismo de las cláusulas segunda y tercera del boleto por el cual la demandada adquiere su lote surge que el saldo del precio es pactado en cuotas y la escritura traslativa es entregada de manera posterior.

La citada norma de orden público (cf. art. 14), establece una limitación al ejercicio de la facultad resolutoria (art. 1.086 del CCCN), en tanto en su art. 8, señala que el pacto comisorio por falta de pago, no podrá hacerse valer después que el adquirente haya abonado el 25% del precio, o haya realizado construcciones equivalentes al 50% del precio de compra.

Se ha dicho que “La mencionada ley, como es sabido, resulta tuitiva de aquellas personas que han adquirido un lote, proveniente de lo que se da en llamar un “loteo”, es decir, el fraccionamiento de una extensión más o menos grande de terreno, y cuyo precio debe ser satisfecho en mensualidades, para poder suprimir los abusos de que generalmente eran víctimas dichos adquirentes, sea por aplicación del pacto comisorio incluido en el boleto, o por la venta de bienes gravados, o por la contratación de gravámenes con posterioridad a la promesa de venta, etc. (conf. CNCiv., Sala E, 28/IV/69, E.D., t. 29, p. 31, entre otros; La Ley Online AR/JUR/1884/1981). Ahora bien, no cabe perder de vista que “los fines de este ordenamiento fueron concretamente evitar lesiones y abusos entonces corrientes de los vendedores de lotes en mensualidades, pero en modo alguno amparar a los compradores morosos al extremo de legitimar, inversamente, situaciones incompatibles con la justicia”h. (conf. A. Morello, “gEl boleto de compraventa”h, 3° edición, Tomo I, p. 235)”h (CCC - Sala 3, Sentencia n° 237, fecha: 27/04/2015- DRES.: BEJAS - IBAÑEZ.)

En tales condiciones, procedo a analizar lo dispuesto por el art. 8 la Ley n° 14.005 en función a las pruebas arrimadas.

En este contexto, tengo para mí lo dictaminado por la perito C.P.N. Silvia B. Gonzalez en su escrito ampliatorio de fecha 28/02/2025 en cuanto la misma afirma que *"(...) si el valor total del segundo convenio es de \$199.780 y se le resta los \$85.737 abonados, resulta que la demandada abonó del segundo boleto [01/09/2014] un equivalente al 30,9%, sin tener en cuenta la capitalización de los montos y cuotas abonadas con anterioridad al segundo boleto de compraventa.*

Que si la suma abonada en el primer boleto (\$29.200) se capitaliza es decir se le aplica tasa activa, dicho monto asciende a la suma de \$66.807,11, encontrándose abonado 33,44%. (...)." (sic).

Por otro lado, tengo presente que la restricción a la resolución por falta de pago (art. 8 Ley 14.005) también opera en el caso de que se acredite que la demandada haya realizado construcciones equivalentes al 50% del precio de compra. Así, de la prueba pericial de ingeniería civil presentada en fecha 07/10/2024, la cual no fue impugnada por ninguna de las partes, surge que el inmueble cuenta con 54 mts.2 construidos.

En virtud de lo expuesto, y encontrándose verificadas las circunstancias contenidas en la ley nro. 14.005, específicamente en su art. 8 (porcentaje de monto abonado como porcentaje de construcción realizada); no resulta posible hacer valer el pacto comisorio por falta de pago. En consecuencia corresponde el rechazo de la demanda.

9. Restitución del Inmueble. Daños y Perjuicios. Por lo hasta aquí considerado, no resulta posible tener por operada la resolución extrajudicial sostenida por la actora. En consecuencia, corresponde rechazar la pretensión de cumplimiento de sus efectos -restitución de inmueble- como así también las restantes pretensiones articuladas en forma accesoria (privación de uso), cuyo análisis deviene inoficioso.

Considero conveniente precisar que lo decidido se apoya en las pruebas relevantes, concretas y conducentes, en las pretensiones deducidas, la posición de las partes y presupuestos legales, todo lo cual no me permiten tener por operada la resolución extrajudicial entre las partes, sin perjuicio de las obligaciones pendientes que pudieran existir entre éstas y que no hayan sido probadas.

Por todo lo considerado, corresponde no hacer lugar a la acción de cumplimiento de los efectos de la resolución extrajudicial invocada y daños y perjuicios, promovida por Cloro SA, CUIT 30-68665379-6 en contra de la Sra. Mónica Mercedes Rodriguez, DNI n° 20.418.594; y, en consecuencia, absolver a ésta última de la demanda entablada en su contra.

10. Costas. Atento al resultado arribado, las costas se imponen a la actora vencida (art. 61 C.P.C.C.T.).

11. Honorarios. Se difiere su regulación para la etapa procesal oportuna de conformidad a lo dispuesto por el art. 20 Ley n° 5.480.

Por ello,

RESUELVO:

I. NO HACER LUGAR la acción de cumplimiento de los efectos de la resolución extrajudicial y daños y perjuicios, invocada y promovida por Cloro SA CUIT 30-68665379-6 en contra de la Sra. Mónica Mercedes Rodriguez, DNI n° 20.418.594, conforme lo considerado.

II. COSTAS, a la demandada vencida.

III. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER MPR

DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS

JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL XI NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 30/06/2025

Certificado digital:

CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.