

Expediente: **5453/22**

Carátula: **LEDESMA RODRIGUEZ FERNANDO C/ LEVI & ASOCIADOS S.R.L Y OTRO S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **14/04/2026 - 00:00**

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

20131899123 - *LEDESMA RODRIGUEZ, FERNANDO-ACTOR/A*

90000000000 - *LEVI, ALBERTO MAXIMILIANO-DEMANDADO/A*

90000000000 - *LEVI & ASOCIADOS S.R.L, -DEMANDADO/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Juzgado Civil y Comercial Común de la XIV° Nominación

ACTUACIONES N°: 5453/22



H102336085840

JUICIO: **LEDESMA RODRIGUEZ FERNANDO c/ LEVI & ASOCIADOS S.R.L Y OTRO s/ CONTRATO ORDINARIO. - EXPTE N° 5453/22**

San Miguel de Tucumán, abril de 2026

Y VISTOS: los presentes autos: **LEDESMA RODRIGUEZ FERNANDO c/ LEVI & ASOCIADOS S.R.L Y OTRO s/ CONTRATO ORDINARIO** , de los que

RESULTA

Que en fecha 28/10/2022, se presenta el Sr. Fernando Ledesma Rodriguez, DNI 21.745.832, con el patrocinio letrado de Pedro Miguel Yñigo, MP 6.758 y Mariela Alejandra Yñigo e interpone demanda por daños y perjuicios contra de LEVI & ASOCIADOS SRL, por incumplimiento de contrato. Pretende se condene al demandado al pago de \$ 1.613.300, en concepto de daños y perjuicios, con más sus intereses.

Funda su pretensión en los siguientes hechos. Manifiesta que en fecha 06/06/2017 suscribió con el demandado, quien interviene en nombre y representación de LEVI & ASOCIADOS S.R.L un boleto de compraventa. Transcribe el contrato.

Señala que el vendedor no dio cumplimiento con lo celebrado, que no se ajusta a lo celebrado en la cláusula sexta del contrato.

Solicita daño moral, reparación de gastos judiciales.

Hace reserva de caso federal.

Adjunta documental.

Corrido traslado de la demanda, por providencia del 09/10/2024 se tiene por incontestada la demanda.

En fecha 23/06/2025 se celebra la primera audiencia a la que comparece el actor y su letrado patrocinante, no presentándose el socio gerente de la firma Levi & Asociados S.R.L., el Sr. Alberto Maximiliano Levi, ni tampoco otro representante, sin perjuicio de encontrarse notificados. Acto seguido se procedió al análisis y admisión de las pruebas que ofrece la parte actora: 1) Documental: Se admite y se reserva para que sea valorada en esta oportunidad procesal., 2) Informativa: Se ordena librar los oficios solicitados a Correo Argentino, Correo Andreani y Dirección de Comercio Interior, los que fueron respondidos el 22/07/2025, 06/08/2025 y 08/08/2025, respectivamente.

En fecha 08/09/2025 alega la parte actora.

Practicada planilla en fecha 13/11/2025 se dispuso el pase de estos actuados a despacho para dictar sentencia en fecha 15/12/2025.

Y,

CONSIDERANDO

Que se presenta el Sr. Fernando Ledesma Rodriguez e interpone acción de daños y perjuicios en contra de Levi & Asociados SRL, por incumplimiento contractual, solicitando se condene a pagar la suma de dinero \$1.613.300, más daño moral y gastos judiciales.

La parte demandada, no contestó demanda ni se apersonó a estar a derecho en la presente causa.

Resulta importante señalar que la relación contractual no se encuentra controvertida, toda vez que la demandada no se ha presentado a estar a derecho en la presente causa, así también que ha incumplido la obligación de entregar el departamento.

De modo entonces, es que a la luz de la prueba rendida habrá de meritarse si las partes observaron el cumplimiento de las obligaciones que pesaban sobre cada una de ellas.

Para valorar el cumplimiento o incumplimiento por parte de la vendedora, expresamente la cláusula Sexta estipula: "*Entrega de la unidad: La posesión de la unidad objeto del presente contrato será entregada por el vendedor al comprador en el plazo de 36 meses, período que contempla la construcción del edificio y etapa de permisos correspondientes.*"

Resulta importante mencionar que es de conocimiento de este Sentenciante, por el estudio de otras causas en la que se vio reflejada la misma conducta de la demandada, que el inmueble no se construyó en el término estipulado, ni se va a construir en un plazo futuro cierto. En efecto, el oficial de justicia interviniente en la causa "*ESCOBEDO, FERNANDO LUIS c/ LEVI & ASOCIADOS S.R.L. s/ SUMARIO (RESIDUAL) EXPTE N° 3706/22*", el 23/04/2025 (cuaderno de prueba A7) realizó una medida desde la vía pública constata que a simple vista se observa una construcción incompleta de una losa y un subsuelo lleno de basura y sin construir, al tiempo que no se verifica grado de avance en la obra ni ningún piso construido ni en construcción.

Así las cosas, probado el incumplimiento injustificado por parte de Levi & Asociados SRL, que hasta el día de la fecha no hizo entrega de la unidad de acuerdo a lo pactado. En tal sentido del art. 777 del CCCN habilita al acreedor a reclamar los daños y perjuicios en caso de incumplimiento de la prestación. Asimismo el art. 1088 del citado cuerpo legal permite la resolución contractual en caso de incumplimiento, el cual debe revestir carácter esencial, como en el caso, ya que ni siquiera se ha construido el piso correspondiente al departamento vendido (art. 1084). En relación a la cláusula resolutoria implícita del art. 1087, el artículo siguiente habilita a prescindir de la intimación cuando la contraria manifiesta claramente su voluntad de no cumplir, como da cuenta el total abandono de la obra en su fase inicial.

Al no producirse prueba alguna en orden a desmerecer el valor probatorio de los recibos acompañados con la demanda, lo que sumado al hecho de no haberse presentado la firma a estar a derecho en la presente causa, habilita se los tenga por reconocidos y emitidos por la demandada.

Entonces, entrando a analizar los recibos acompañados con la demanda, la cláusula Cuarta del boleto de compraventa adjuntado, tengo que los recibos presentados resultan imputables a la compra del departamento objeto del boleto (departamento 9° "D" del edificio de Bolívar 885 de S. M. de Tucumán), según lo que de ellos mismos se desprende.

En este punto es útil recordar que si bien el pago puede ser probado por cualquier medio, tratándose de recibos, además de ser emitidos por el acreedor, los mismos deben ser inequívocos y contener la imputación clara y concreta a la obligación que se verifica, con expresa referencia al título que la contiene.

En la especie se observan recibos que datan del año 2017 imputados a la compra de un departamento identificado como unidad D del noveno piso del edificio a construir en calle Bolívar 885 de esta ciudad.

Sin perjuicio del sistema de actualización contractual al que hace referencia el boleto de compraventa, lo cierto es que es la propia demandada la que realizó las imputaciones de los pagos que recibió del actor, emitiendo los recibos presentados, y sin hacer reserva alguna, siendo su obligación hacerlo (art. 898 y 899 inc. c) del CCCN).

De la lectura del boleto de compraventa surge que debe abonarse un adelanto de \$ 250.000, 50 cuotas de \$ 2000 (\$ 100.000) y 4 refuerzos de \$ 37.500 (\$ 150.000), lo cual totaliza \$ 500.000. No obstante el actor acompaña comprobantes de pagos por \$ 215.000, \$ 50.000, \$ 50.000, los tres con anterioridad a la firma del boleto, \$ 37.500 y por 16 cuotas de \$ 2000 (\$ 32.000), lo cual asciende a \$ 384.500, representando el 76,90 % del precio total, por lo cual la devolución prosperará por tal guarismo.

Tal marco fáctico me convence de que al actor le asiste el derecho a reclamar, dado el incumplimiento contractual en el que ha incurrido la demandada a quien se le atribuye la exclusiva responsabilidad del mismo. Corresponde por ende, expedirme entonces en relación a la procedencia de cada uno de los rubros pretendidos.

En primer lugar, atento a que la entrega del departamento en cuestión no será finalmente realizada, como ha quedado acreditado, corresponde hacer lugar a la pretensión consistente en la devolución del precio, el cual debe ajustarse al valor actual de un departamento de similares características al adquirido mediante el boleto de compraventa de fecha 06/06/2017, teniendo en cuenta el principio de reparación plena del art. 1740 del CCCN (cfr. CSJT, sentencia N° 1085 del 28/08/2025; Cám. Civ. y Com., Sala II, sentencia N° 106 del 22/03/2013).

Al no contar con dicho valor, el mismo se difiere para la etapa de ejecución de sentencia, a cuyo efecto se librarán oficios a tres inmobiliarias del medio para que informen el precio de un inmueble de similares características (a estrenar, monoambiente, contrafrente, superficie propia 38,35 m², común de uso exclusivo 2,40 m², baño completo, cocina integrada y balcón), empleándose el promedio de las mismas. En caso de no existir conformidad con dicho valor por cualquiera de las partes, se procederá al sorteo de un perito tasador. Una vez fijado, corresponde adicionar además a la suma a fijarse, un interés correspondiente al 8% anual a contarse desde que era exigible la obligación a la demandada, es decir desde el 06/06/2020 (36 meses desde la firma del boleto conforme cláusula sexta del mismo), hasta a aquella en la que se determine en la etapa de ejecución de sentencia, según lo considerado en párrafos precedentes. A partir de dicha determinación, regirá un interés correspondiente a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días del BNA hasta el efectivo pago.

La indemnización del daño moral en el caso de incumplimiento contractual se encuentra regulada en los Arts. 1738 y 1741, Código Civil y Comercial y su valoración debe ser apreciada con criterio restrictivo y cierto rigor. De manera que no habiendo la parte accionante acreditado ni invocado concretamente cuáles son las molestias o padecimientos que puedan fundamentar una indemnización por daño moral, corresponde en esta oportunidad rechazar el rubro. Entendiendo que la reparación del daño moral, está dirigida a compensar los padecimientos, molestias e inseguridades, únicamente desde el plano espiritual, el grado de menoscabo que dejaren, este Proveyente comparte criterio con lo expresado por la Excma. Cámara del fuero, cuando hace referencia a que “ (...) no cabe presumir el agravio moral, o considerarlos probados “in re ipsa”, como ocurre con los daños a las personas (art. 1.078 CC); la entidad de las molestias, o la angustia que experimenta el sujeto, como consecuencia de un siniestro en el que no se han producido daños personales deben ser debidamente acreditados.” (CCC, Sala 1 Nro. Sent. 221, 24/05/2023).

Respecto a los gastos judiciales que solicita, al no encontrarse acreditados tales gastos mediante los respectivos comprobantes, entiendo que corresponde rechazar este rubro.

Las costas por los rubros que prospera la demanda se imponen a la demandada por resultar vencida (Art. 61 CPCCT). Si bien no prosperan los rubros de daño moral y gastos judiciales, ello no altera la condición de vencida ante la configuración del incumplimiento contractual, desde una perspectiva global de la controversia, resultando los mismos poco significativos en relación al éxito obtenido, encontrándose además sujetos a la prudente apreciación judicial (art. 63 in fine).

Encontrándose el presente caso enmarcado en lo dispuesto por el Art. 39, inc 3, de la ley 5480, al no contar con la valuación del inmueble objeto del proceso, corresponde diferir la regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO

I. HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda interpuesta por Fernando Ledesma Rodriguez, DNI 21.745.832, en contra de Levi y Asociados SRL, CUIT 30-71528335-9, en consecuencia condenar a esta última a abonar el SETENTA Y SEIS CON NOVENTA CENTÉSIMOS POR CIENTO (76,90 %) del valor correspondiente a un departamento de similares características al adquirido mediante el boleto de compraventa de fecha 06/06/2017, valor a determinar durante la ejecución de sentencia según las pautas de los considerandos, más intereses del 8 % anual desde el 06/06/2020 hasta la fecha de su determinación, y desde entonces conforme la tasa activa del Banco de la Nación Argentina hasta su efectivo pago.

II. COSTAS a la demandada vencida conforme se considera.

III. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

IV. La presente es notificada a la actora en su domicilio digital, debiendo librarse cédula a la accionada en su domicilio real (art. 268 del CPCCT).

HAGASE SABER.-VLQ 5453/22

DR. PABLO ALEJANDRO SALOMON

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN -14a. NOM.

Actuación firmada en fecha 13/04/2026

Certificado digital:

CN=SALOMON Pablo Alejandro, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20288842613

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