

Expediente: 1768/93

Carátula: **GOMEZ SANCHEZ MARIANA ANAHI Y OTROS C/ ROJAS DE CHIPLE EMA DEL V.- S/ Z- CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

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

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **09/05/2025 - 00:00**

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

90000000000 - *PACHECO, ISABEL DEL VALLE-POR DERECHO PROPIO*

90000000000 - *CHAVAN, JOSE LUIS-POR DERECHO PROPIO*

90000000000 - *CHIPLE, JOSE OSVALDO-TERCERO*

90000000000 - *ROJAS DE CHIPLE, EMA DEL V.--DEMANDADO*

20127331074 - *GOMEZ SANCHEZ, FACUNDO LEANDRO-CESIONARIA/O*

20127331074 - *GOMEZ SANCHEZ, MARIANA ANAHI-CESIONARIA/O*

20127331074 - *GOMEZ SANCHEZ, NOELIA CECILIA-CESIONARIA/O*

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

### **Juzgado Civil y Comercial de la Va. Nominación**

ACTUACIONES N°: 1768/93



H102325447110

San Miguel de Tucumán, 08 de mayo de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: **“GOMEZ SANCHEZ MARIANA ANAHI Y OTROS c/ ROJAS DE CHIPLE EMA DEL V.- s/ Z- CUMPLIMIENTO DE CONTRATO”** (Expte. n° 1768/93 – Ingreso: 31/08/1993), y;

### **CONSIDERANDO:**

#### **1. Pretensión**

Vienen los presentes autos a despacho para resolver la determinación de daños y perjuicios de conformidad con lo dispuesto en el punto 1 de la sentencia de fecha 07/04/2004, en virtud de lo solicitado mediante presentación de fecha 27/11/2024, efectuada por el letrado Enrique Eduardo Andrada Barone, en su carácter de apoderado de los cesionarios Mariana Anahí Gómez Sánchez, Noelia Cecilia Gómez Sánchez y Facundo Leandro Gómez Sánchez, en virtud del cual solicita se resuelva la determinación del perjuicio conforme lo dispuesto en el punto I resolutive de la sentencia del 07/04/2004.

#### **2. Antecedentes del caso**

A fin de un correcto abordaje de la cuestión traída a decisión, me voy a permitir hacer una breve reseña de lo acontecido en los presentes autos, y en honor a la brevedad, me referiré sólo a los hechos atinentes y conducentes a la resolución de lo planteado.

De la compulsada del expediente observo que la presente litis inicia con la interposición de una demandada de cumplimiento de contrato promovida en fecha 31/08/1993 por el actor Raúl Francisco Sánchez contra la demandada Ema del Valle Rojas de Chiple, alegando que ésta última vendió, cedió y/o transfirió al actor, por medio de un boleto de compraventa, un inmueble identificado como Torre "A", Dpto. "A", séptimo piso, de calle Rivadavia N° 2230 de esta ciudad.

Dicho inmueble fue adquirido por la demandada y su cónyuge, José Osvaldo Chiple, también a través de un contrato de compraventa celebrado en el año 1989 con el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVDU en adelante).

Surge del contrato de compraventa celebrado entre las partes en fecha 14/05/1993 (obrante a fs. 13/15 del expediente digital - cuerpo N° 1), que éstas pactaron el precio total de la venta de dicho inmueble en la suma total de \$14.536, cuyo pago convinieron de la siguiente manera: un (01) pago de \$9.000 en dinero efectivo que el actor debería abonar a la demandada, acordando la entrega de \$7.145 al momento de la suscripción del mencionado instrumento, siendo que la suma de \$1.855 quedaría reservada en calidad de garantía y depósito hasta la toma real y efectiva de la posesión del inmueble por parte del actor, que en el mismo acto las partes acordaron que se materializaría en fecha 07/06/1993. (CLAUSULA SEGUNDA). Asimismo, el actor asumía, por su cuenta y cargo, la obligación de pago de una deuda de pesos \$5.536 que la demandada mantenía con el IPVDU, imputándose dicho monto al precio total de la venta del inmueble. (CLAUSULA TERCERA). En el mismo acto, las partes acuerdan que la escritura traslativa de dominio que oportunamente otorgue el IPVDU sería firmada por el actor, por autorización facultad irrevocable otorgado al mismo, mientras que los vendedores renuncian a dicha suscripción. (CLAUSULA SEXTA). Así, mediante tal instrumento, los vendedores convienen ceder, vender y transferir todas las acciones y derechos que hubiere que elevar a escritura pública, entre las cuales de hallan las cuotas futuras pendientes de pago al IPVDU. (CLAUSULA SEPTIMA).

En este contexto, acreditado el cumplimiento por parte del actor de las obligaciones asumidas a su cargo, sin que la demandada cumpla con la entrega de las llaves y con ello la posesión del inmueble a favor del Sr. Sánchez conforme lo pactado oportunamente, mediante sentencia recaída en fecha 07/04/2004 se resolvió: "*I.- HACER LUGAR a la demanda interpuesta por RAUL FRANCISCO SANCHEZ en contra de EMA DEL VALLE ROJA DE CHIPLE, en consecuencia condeno a esta última a cumplir, en el plazo de diez días, con las obligaciones pactadas en el boleto de compraventa celebrado el 14/05/93, bajo apercibimiento de resolver el contrato en la obligación de pagar daños y perjuicios que se determinarán en el procedimiento de ejecución de sentencia*". Dicho pronunciamiento fue confirmado por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II, mediante sentencia N° 546 del 2005 (fs. 353/356 del expediente digital - cuerpo N° 2), y posteriormente, en fecha 08/09/2022, se dictó sentencia se trance y remate mediante la cual se ordena llevar adelante la ejecución de la sentencia definitiva dictada el 07/04/2004.

Así las cosas, y ante el reiterado incumplimiento por parte de la demandada, la accionante finalmente solicitó la resolución del contrato base de la presente acción y la consecuente determinación de daños y perjuicios ocasionados, por lo que, de conformidad al art. 562 del CPCC - Ley N° 6176-, en fecha 09/11/2023, el letrado Andrada Barone presenta planilla de liquidación de daños, la que asciende a la suma de **\$28.970.000** (pesos veintiocho millones novecientos setenta mil) y acompaña informe de tasación del inmueble en cuestión. Corrido el pertinente traslado de ley, la demandada guarda silencio.

Finalmente, mediante pronunciamiento del 22/11/2024 y su aclaratoria de fecha 26/11/2024, se hace lugar a la sustitución procesal solicitada por la parte actora y en su consecuencia, se tiene a Mariana Anahí Gómez Sánchez, DNI 33.163.545, Noelia Cecilia Gómez Sánchez, DNI 31.323.029, y Facundo Leandro Gómez Sánchez, DNI 37.497.249, como cesionarios de las acciones y derechos litigiosos

que le corresponden al actor Raúl Francisco Sánchez, dándole intervención de ley en el presente proceso como parte principal.

Así vienen los presentes autos a despacho para resolver la resolución del contrato base de la presente acción y, la determinación de daños y perjuicios ocasionados en su consecuencia.

### **3. Ley aplicable**

Adentrándome en el estudio de la presente causa, corresponde expedirme sobre la normativa aplicable al caso. Cabe aclarar que debido a la entrada en vigencia del CCCN (Ley N° 26.994) desde agosto del año 2015 (conforme Ley N° 27.077), corresponde pronunciarme respecto del régimen legal aplicable.

De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (Ley N° 26.994) como por el art. 3 del CC (Ley N° 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC (Ley N° 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en “La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes”, ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

Conviene pues traer a colación lo normado por el art. 7 del CCCN que establece expresamente: “*Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La 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 (...)*”.

Entonces, en el caso tenemos que el acto jurídico que motiva la presente causa, aconteció el día 14/05/1993 (contrato de compraventa) y atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del CCCN, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, sin perjuicio de aclarar que, muchas de las disposiciones del nuevo código, recogen las normas y criterios doctrinales y jurisprudenciales nacidos durante la vigencia del CC (Ley N° 340), por lo que la solución del caso no sería diferente de aplicarse uno u otro ordenamiento.

Del mismo modo, corresponde expedirse acerca de la ley procesal que resultará aplicable al caso que nos ocupa, en virtud de la entrada en vigencia del actual Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán (Ley N° 9531).

En este sentido, recordando lo establecido por el citado art. 7 del CCCN, la aplicación de la ley procesal vigente en la provincia es inmediata para las relaciones y situaciones jurídicas futuras, como también respecto de las no agotadas al momento de su entrada en vigencia (01/11/2022) en relación a los tramos de su desarrollo no cumplidos, como a las consecuencias no agotadas de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Quedan fuera de su aplicación aquellas situaciones y relaciones que fueran consumadas antes de su entrada en vigencia.

La presente cuestión a resolver es la resolución del contrato de compraventa base de la presente acción, y la consecuente determinación de daños y perjuicios ocasionados a la parte actora, todo lo cual debe ser examinado en la etapa de ejecución (cfr. lo ordenado en la sentencia del 07/04/2004).

Así, en este contexto, corresponde precisar que la presente etapa de ejecución que transita el expediente de marras, inició antes del advenimiento del actual Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán (Ley N° 9531) y, por lo tanto, el planteo deducido debe ser examinado conforme al sistema procesal correspondiente al Código Procesal Civil y Comercial (Ley N° 6176) ya

derogado.

#### 4. Resolución contractual

La resolución por incumplimiento está regulada en el art. 1.204 del Cód. Civil. La norma constituye el régimen general de la resolución por incumplimiento, junto con la prevista en la primera parte del art. 1.203 del Cód. Civil. El art. 1.204 establece lo siguiente: “...*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. Más 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*”.

Así, del citado se desprende que los presupuestos de resolución por incumplimiento son tres: a) existencia de un contrato válido con prestaciones recíprocas, b) cumplimiento de la parte que invoca la resolución y c) incumplimiento del deudor.

En este sentido, nuestro Máximo Tribunal sentenció que: “...*Incumplir, significa dejar de hacer aquello a lo que se está obligado. El incumplimiento contractual debe ser importante y relevante a los efectos del funcionamiento de la facultad resolutoria. El incumplimiento importante es normalmente el relativo a la prestación principal. Son obligaciones principales las que sirven de manera necesaria para la consecución del resultado de un contrato determinado. Sin embargo el incumplimiento de una obligación accesoria puede legitimar la resolución cuando hace imposible o dificulta el exacto cumplimiento de una obligación principal; o constituye una disminución o no otorgamiento de medidas pactadas, la gravedad o importancia queda definitivamente sujeta a la apreciación judicial. La orientación más segura para efectuar la valoración, está en determinar si la prestación no satisface al acreedor la utilidad que tenía derecho a esperar del contrato. Para que haya resolución, es necesario que la contraparte esté en mora (art. 509 del C.C.). En los supuestos que ello no suceda, será preciso interpelar previamente, no hay incumplimiento jurídicamente computable si el deudor no está constituido en mora.*” (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal - Nro. Sent: 347 Fecha Sentencia 23/03/2018 - Dres.: Posse – Gandur – Estofan).

De ello se colige que el incumplimiento del deudor debe cumplir ciertos requisitos para tener la virtualidad de resolver un contrato, a saber: a) ser esencial; b) recaer sobre una prestación que fue la causa para que el acreedor celebrara el contrato y; c) privar a la parte perjudicada de lo que tenía derecho a esperar del contrato.

Respecto a los tres presupuestos de resolución por incumplimiento determinados, entiendo que los mismos se encuentran cumplidos: **a)** Existencia de un contrato válido con prestaciones recíprocas. Este requisito se encuentra cumplimentado con la existencia del contrato de compraventa celebrado por las partes en fecha 14/05/1993, mediante el cual la demandada vendió, cedió y/o transfirió al actor el inmueble en cuestión, por el que el actor se obligaba a abonar el precio pactado por dicha venta (\$14.536) y la demandada se obligaba a hacer entrega de las llaves y la posesión libre de ocupantes del inmueble a favor del actor, en fecha 07/06/1993. **b)** Cumplimiento de la parte que invoca la resolución. Doy por acreditado el cumplimiento de pago asumido por el actor de la suma de \$9.000 -cfr. recibo obrante a fs. 06, suscripto por la accionada- más la cancelación de la deuda del IPVDU que ascendía a la suma de \$5.536, correspondiente a ocho (08) cuotas iguales y consecutivas de pesos \$692 (pesos seiscientos noventa y dos) cada una, con más la suma de \$954,71 (pesos novecientos cincuenta y cuatro con 71/100 ctvos.), correspondiente a las cuotas mensuales N° 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 y 57 del inmueble objeto del contrato (según contestación de oficio remitida por el IPVDU obrante a fs. 273/298 del expediente digital - cuerpo N° 1). **c)** Finalmente, las constancias de autos me llevan a la convicción de que efectivamente el tercer requisito tiene procedencia: incumplimiento del deudor, desde que el actor se vio obligado a incoar la presente acción y llegar a estas instancias, y por no existir en autos, prueba en contra de la presentada por la actora a favor de su derecho.

Cabe resaltar también que la vía resolutoria corresponde a la parte que puede exigir el cumplimiento: a) Debe tratarse un acreedor insatisfecho, es decir de quien se encuentra en condiciones de exigir el cumplimiento' (López de Zavalía, Fernando J., 'Teoría de los Contratos', 4ª edición, 1997, Buenos Aires, Editorial Zavalía, Tomo Iº, pág. 619). En suma, el incumplimiento del deudor faculta al acreedor a resolver el contrato.

La resolución no opera de pleno derecho por el sólo incumplimiento, sino que es facultativa para el acreedor, que queda autorizado para dejar sin efecto el contrato. Pero ello no constituye una consecuencia necesaria o forzosa, sino que se trata de una facultad. Si las partes no convinieron un pacto comisorio expreso en el boleto que las vinculó -como ocurre en el caso que nos invoca-, resulta entonces aplicable la mecánica resolutoria tácita. Según esta norma, el contrato queda resuelto cuando una vez intimado de cumplimiento por el plazo de 15 (quince) días, la parte incumplidora no cumple. Dicho ello, veamos qué sucedió en el caso bajo estudio.

Verifico que en autos, las resoluciones de fechas 07/04/2004 (sentencia definitiva) y 08/09/2022 (sentencia de ejecución de sentencia) condenaron e intimaron, respectivamente, a la demandada Ema del Valle Rojas de Chiple a cumplir con las obligaciones pactadas en el contrato de compraventa celebrado con el actor en fecha 14/05/1993, esto es, la entrega de las llaves y la efectiva posesión del inmueble identificado como Torre "A", Dpto. "A", séptimo piso, de calle Rivadavia N° 2230 de esta ciudad, todo lo cual no ocurrió.

Asimismo, recordemos que la resolución produce efectos respecto de las partes y de terceros como si el contrato no hubiere existido nunca y se hubiese desvanecido con todas sus consecuencias (art. 555 del C.C.). *"La retroacción como efecto se traduce, en principio, en una obligación para los contratantes de restitución recíproca de lo entregado con motivo de las prestaciones cumplidas, tratando en la medida de lo posible de hacer como si el contrato nunca hubiese existido"*. (Cfr. Depetris, Francisco José, "Análisis del pacto comisorio tácito en una compraventa comercial y de la extensión del resarcimiento" L.L. Gran Cuyo 2011 (abril), 238).

Es así que encontrándose acreditado el incumplimiento esencial por parte de la demandada, como es la entrega del inmueble que fuera objeto de dicho instrumento base de la presente acción, tendré por resuelto el contrato celebrado entre las partes en fecha 14/05/1993, y así se declarará.

## **5. Determinación de daños y perjuicios**

Para que la indemnización de daños proceda, debe, en primer lugar, reclamarse y, en segundo lugar, probarse, no surgiendo ni procediendo a partir del mero reconocimiento.

Para que prosperen la determinación de daños solicitada por los actores, por incumplimiento contractual como es el caso, no basta probar el incumplimiento ni que el mismo sea doloso o culposo, sino que hay que probar el daño. Sin prueba del daño no hay indemnización.

El daño es el primer elemento del acto ilícito, en el sentido estricto que lo considera el Código Civil, esto es, en relación a la responsabilidad civil: sin daño efectivamente, no hay "acto ilícito punible", como dice a este respecto el art. 1067 del citado Digesto. Y al decir que este es el primer elemento del ilícito, no atendemos a la cronología, ya que desde este punto de vista es razonablemente el último, como consecuencia o resultado de la acción antijurídica, sino que lo llamamos primero en la consideración metódica, puesto que el problema de la responsabilidad civil del agente comienza a plantearse sólo cuando existe daño causado.

En presencia de este daño -efectivamente probado por la víctima, el Juzgador debe preguntarse si ha sido causado ilícitamente (antijuricidad) y culpablemente (culpabilidad). A la inversa, si no hay daño alguno, resulta superfluo indagar sobre la existencia o inexistencia de los otros dos elementos.

También se ha dicho que tal daño no puede presumirse. La indemnización requiere, para su procedencia, la prueba de un detrimento patrimonial real y efectivo (arts. 519, 520, 521 CC). La existencia de los daños y perjuicios no es una consecuencia necesaria del incumplimiento de los contratos. No es suficiente la sola presunción de que se hayan producido, por más que lo afirme el reclamante, sino que es indispensable que se produzca prueba fehaciente que demuestre la efectividad de su existencia.

Sentado lo anterior, resulta indiscutida la procedencia de los daños y perjuicios reclamados por la parte accionante, toda vez que se encuentra acreditado que el actor no obtuvo lo esencial del contrato celebrado con la demandada, cual era la entrega del inmueble, conforme lo pactado en aquél instrumento.

Por lo que, atento las constancias de autos y lo hasta aquí expresado, y en cumplimiento de lo establecido en el pronunciamiento definitivo de fecha 07/04/2004, corresponde seguidamente determinar el daño efectivamente sufrido por la parte actora, como consecuencia del incumplimiento contractual de la demandada.

### **5.1. Daño emergente**

Los actores reclaman el presente rubro en razón del incumplimiento, por parte de la demandada, del contrato de compraventa oportunamente celebrado, todo lo cual se encuentra acreditado en autos.

Así, señalan que según el informe de tasación realizado por el Martillero Público Jorge Alberto Kanan, que fuera presentado por los actores en fecha 09/11/2023, el valor de la propiedad adquirida mediante el boleto de compraventa y cuya transferencia se vio frustrada por el incumplimiento de la demandada, está estimado en la suma de \$28.970.000 (pesos veintiocho millones novecientos setenta mil).

Recordemos que el daño emergente es el perjuicio económico que sufre una persona a causa de un hecho, situación o incumplimiento contractual, que ha perdido un bien o un derecho que ya estaban incorporados a ese patrimonio, pues resulta improcedente otorgar resarcimiento en concepto de daño patrimonial cuando no surge cuál es la disminución patrimonial o empobrecimiento, como así tampoco cuál sería la frustración de ventajas económicas razonablemente esperables que se podían haber experimentado.

Se trata entonces de un real empobrecimiento del patrimonio de la víctima y cuyo daño surge de los hechos mismos *-in re ipsa-*.

Dicho esto, tengo que efectivamente se ha configurado el daño por el incumplimiento contractual de la demandada, y por lo tanto se ha incurrido en una disminución que ha sufrido en el patrimonio de la víctima.

Respecto a la cuantificación del presente rubro habré de remitirme entonces a la tasación acompañada, de la cual surge que el valor del inmueble en cuestión es de \$28.970.000 (pesos veintiocho millones novecientos setenta mil). Tasación esta que no ha sido controvertida.

Por tanto, frente al incumplimiento de la obligación que condeno a los accionados a cumplir, en el plazo de diez días, con las obligaciones pactadas en el boleto de compraventa celebrado el 14/05/93, (Sentencia de fecha 07/04/2004) corresponde por conversión hacer lugar a los daños y perjuicios derivados de dicho incumplimiento por lo que el presente rubro procederá por el monto de **\$28.970.000 (pesos veintiocho millones novecientos setenta mil)**, a lo que se le adicionan intereses desde la cuantificación del daño reclamado -fecha de presentación de la tasación- 09/11/2023, con más un interés conforme la tasa activa del Banco de la Nación aplicado desde esa fecha hasta su

efectivo pago.

## **5. Costas**

Atento al resultado obtenido, las costas se imponen a la demandada vencida conforme el principio objetivo de la derrota (art. 105 C.P.C.C.).

## **6. Honorarios**

Respecto a la regulación de honorarios, dado que no es posible en este momento determinar la base sobre la cual deben ser calculados, me encuentro habilitado para diferir el auto regulatorio (art. 20 ley 5.480).

Por ello,

### **RESUELVO:**

**I. HACER LUGAR** a lo solicitado por el letrado Enrique Eduardo Andrada Barone, en su carácter de apoderado de los cesionarios Mariana Anahí Gómez Sánchez, Noelia Cecilia Gómez Sánchez y Facundo Leandro Gómez Sánchez, en fecha 27/11/2024. En consecuencia:

**I.I. DECLARAR** la resolución del contrato de compraventa celebrado por las partes en fecha 14/05/1993, respecto del inmueble identificado como Torre "A", Dpto. "A", séptimo piso, de calle Rivadavia N° 2230 de esta ciudad, por incumplimiento de la demandada Ema del Valle Rojas de Chiple.

**I.II. CONDENAR** a la demandada Ema del Valle Rojas de Chiple, DNI N° 11.241.374, a abonar a los actores, en concepto de daños y perjuicios, la suma de **\$28.970.000** (PESOS VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL), en el término de diez días de notificada la presente resolución, con más los intereses en la forma considerada y hasta su total y efectivo pago.

**II. IMPONER COSTAS** a la demandada conforme lo considerado.

**III. RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**HAGASE SABER**

**DR. PEDRO DANIEL CAGNA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Va. NOMINACIÓN.**

**OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Actuación firmada en fecha 08/05/2025

Certificado digital:  
CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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