

Expediente: 2502/13

Carátula: **HADBE JORGE DANIEL C/ GOMEZ HUGO ALBERTO Y UGARTE MARIA EUGENIA S/ CONTRATO ORDINARIO**

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

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **14/03/2025 - 00:00**

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

27201591185 - GOMEZ, HUGO ALBERTO-DEMANDADO/A

27201591185 - UGARTE, MARIA EUGENIA-DEMANDADO/A

90000000000 - ABREGU, PAOLA KARINA-PERITO

20257359396 - HADBE, JORGE DANIEL-ACTOR/A

20126065605 - ESPECHE, JUAN JOSE-PERITO

23213283979 - GHINGHIS, ADRIAN EXEQUIEL-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 2502/13



H102325403881

San Miguel de Tucumán, marzo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**HADBE JORGE DANIEL c/ GOMEZ HUGO ALBERTO Y UGARTE MARIA EUGENIA s/ CONTRATO ORDINARIO**” (Expte. n° 2502/13 – Ingreso: 03/09/2013), y;

CONSIDERANDO

1. Antecedentes. Que vienen estos autos a despacho para resolver la determinación del valor de la privación de uso, conforme lo ordenado en el punto III de la sentencia definitiva de fecha 05/10/2018.

Al respecto tengo que en fecha 03/12/2024 obra informe del martillero público Juan José Espeche, en donde determina que el canon locativo mensual al 31/10/2024 asciende a la suma de \$191.731,90.

Corrido traslado a las partes, en fecha 18/02/2025 contesta el letrado Rodolfo Gleser, en representación del actor, Jorge Daniel Habde, solicitando se apruebe el valor locativo fijado por el perito, por encontrarse el mismo firme y consentido.

En cuanto a la parte demandada, guarda silencio al respecto, y por decreto de fecha 21/02/2025 pasan los autos a despacho para resolver.

2. Determinación de valor. Entrando en el análisis de la cuestión traída a decisión, tengo que en el punto III de la sentencia de fecha 05/10/2018, confirmada por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala II el 30/10/2019, se dispuso hacer lugar a la acción de daños y perjuicios

interpuesta por Jorge Daniel Hadbe en contra de Hugo Alberto Gómez y María Eugenia Ugarte, y condenar a estos últimos a pagar al accionante, en concepto de privación de uso del bien, la suma de dinero que resulte del cálculo a efectuarse en la etapa de ejecución de sentencia, pudiendo compensarse el monto resultante con el valor que debe abonar el actor a los demandados (60% del valor de mercado del inmueble a tasar cf. punto II de la sentencia definitiva).

Asimismo, surge del considerando que dicho pronunciamiento, que los daños cuyo resarcimiento se persigue proceden desde el momento en que el actor intimó la entrega de bien y los demandados no cumplieron con la obligación asumida en el boleto de compraventa firmado entre ellos, es decir, desde el 24/10/2012.

Es así que, encontrándose el expediente en etapa de ejecución, corresponde determinar el valor que debe abonar la parte demandada en concepto de privación de uso, como así también el valor que debe abonar el actor en concepto de saldo adeudado del precio de venta.

A tales fines, y atento a silencio de los demandados y la conformidad del actor, utilizaré los montos determinados por el perito.

Al respecto tengo que el martillero Juan José Espeche determinó el valor de mercado del inmueble ubicado en Pje. Luis Saenz Peña N° 3.154, en la suma de \$57.519.628,95 y el valor del canon locativo mensual en la suma de \$191.731,90, ambos calculados al 31/10/2024, por lo que entiendo pertinente fijar lo debido a valores actuales, a los fines de dar por concluida la cuestión suscitada.

En cuanto al valor del inmueble objeto del litigio, procederé a actualizar el mismo conforme tasa activa del Banco Nación, desde el 01/11/2024 a la fecha del presente pronunciamiento, lo que me arroja el valor de \$65.685.422,25 al 13/03/2025.

De ese importe le corresponde abonar al actor la suma de **\$39.411.253,35**, correspondientes al 60%. †

En cuanto al canon locativo, el perito martillero determina el valor al 31/10/2024, no así el valor que hubiera tenido desde el 24/10/2012, como le fuera solicitado.

Sin perjuicio de ello, por razones de economía procesal, y a los fines de evitar mayores dilaciones en el presente proceso, procederé a efectuar los cálculos necesarios para determinar lo debido por la parte demanda en concepto de privación de uso.

Así es que actualizaré el valor determinado por el perito (\$191.731,90), conforme tasa activa del Banco Nación, desde el 01/11/2024 a la fecha del presente pronunciamiento, lo que arroja el valor de \$218.951,18.

Ahora bien, atento a que la sentencia definitiva determina que el daño se debe desde el 24/10/2012, corresponde determinar el valor que hubiera tenido el canon locativo a dicha fecha a los fines de calcular un promedio entre el monto resultante y el actual.

A tales fines utilizaré la cotización del dolar oficial tipo vendedor. Es así que los \$218.951,18 equivalen hoy a U\$D201,56 (cotización \$1.086,25).

Conforme surge de la pagina oficial del Banco Nación, la cotización del dolar tipo vendedor al 24/10/2012 ascendía a \$4,76, lo que representa la suma de \$959,43.

Aquí observo que si aplico el método utilizado por el Martillero Espeche (4% anual sobre el valor del inmueble), a la fecha y valor del boleto de compraventa, obtenemos un canon locativo de \$833,33 ($\$250.000 \times 4\% / 12$) al 18/04/2012, por lo que el monto de \$959,43 al 24/10/2012, me resulta plenamente razonable.

Por lo tanto obtenemos un canon locativo promedio de \$109.955,30 ($\$218.951,18 + \$959,43 = 219.910,61 / 2$).

Es así que habiendo transcurrido 149 meses del el 24/10/2012, le corresponde abonar a los demandados en concepto de daño por privación de uso, la suma de **\$16.383.340,44** a la fecha del presente pronunciamiento.

Por último, si compensamos lo debido entre las partes, conforme lo establece la sentencia definitiva, el actor debería abonar a los demandados la suma de \$23.027.912,91 a la fecha del presente pronunciamiento.

3. Costas. Atento a las particularidades del caso, considero prudente fijar las costas por el orden causado.

4. Honorarios. Difiero para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO

1. DETERMINAR que el valor adeudado por el actor, correspondiente al 60% del valor del inmueble objeto del litigio, asciende a la suma de **\$39.411.253,35 al 13/03/2025**, conforme lo considerado.

2. DETERMINAR que el valor adeudados por los demandados, en concepto de privación de uso, asciende a la suma de **\$16.383.340,44 al 13/03/2024**, conforme lo considerado.

3. COSTAS, conforme lo considerado.

4. HONORARIOS, para su oportunidad.

HAGASE SABER

PEDRO ESTEBAN YANE MANA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMUN Ia. NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

LMR-

Actuación firmada en fecha 13/03/2025

Certificado digital:

CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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