

Expediente: **6040/22**

Carátula: **REYES PETRONA RAQUEL C/ VEGA LUIS PABLO S/ CONTRATO ORDINARIO**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **30/04/2025 - 00:00**

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

900000000000 - VEGA, LUIS PABLO-DEMANDADO/A

27257362294 - REYES, PETRONA RAQUEL-ACTOR/A

20298376920 - VACA, DIEGO ADOLFO-PERITO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

(Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación)

ACTUACIONES N°: 6040/22



H102335486267

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 02/12/2022

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: “REYES PETRONA RAQUEL c/ VEGA LUIS PABLO s/ CONTRATO ORDINARIO - Expte. n° 6040/22”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 29 de abril de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

Que en fecha 15/06/2023, Petrona Raquel Reyes, DNI n° 29.611.441, con el patrocinio letrado de la Dra. Marina Luz Muruaga Olarte, inicia acción de cumplimiento contractual u obligacional, más daños y perjuicios, en contra de Luis Pablo Vega, DNI n° 30.319.441. Relata que, en fecha 15/10/2019, suscribió un Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Lote “La Corzuela” con el demandado, mediante el cual, adquirió tres lotes que formaban parte de una mayor extensión identificada con el Padrón n° 70.873, ubicada en el lugar denominado El Pacará, municipio de Banda del Río Salí, Cruz Alta, e identificados cada uno de ellos, como lotes n° 212, 213 y 214, de una superficie aproximada de 300 metros cuadrados.

Afirma, que el precio total convenido por la compra de los tres lotes ascendía a \$450.000 (pesos cuatrocientos cincuenta mil), los que fueron abonados en dos partes, la primera, por la suma de \$150.000 (pesos ciento cincuenta mil) en el momento de la suscripción del Contrato, en la Escribanía de Registro n° 101, Escribana María Marta Flores, y la segunda, en fecha 01/11/2019, en

la misma Escribanía, por la suma de \$300.000 (pesos trescientos mil), en efectivo, al Sr. Luis Pablo Vega, conforme recibos con firmas certificadas que adjunta.

Sostiene que, a pesar de haber abonado el monto total convenido por la compra de los tres lotes, el demandado nunca dio cumplimiento con las obligaciones contraídas en el Contrato de Adhesión mencionado, consistentes en transmitir el dominio de los mismos, a través de la escritura traslativa de dominio, y hacer entrega de la posesión de los terrenos. Menciona luego, las cláusulas contenidas en el Contrato de Adhesión, a las que me remito, en honor a la brevedad,

Refiere que, en fecha 19/10/2022, envió una Carta Documento n° CD937083201 al demandado, en su domicilio real, a fin de intimar a que proceda a suscribir y otorgar la Escritura traslativa de dominio a su favor, y hacer entrega de la posesión de los tres lotes de terreno adquiridos, la que nunca fue contestada por el demandado, por lo que solicita se lo condene a hacer entrega de la posesión de las partes indivisas consignadas en los instrumentos celebrados, y a suscribir la escritura traslativa de dominio.

Solicita, también, que se acumule la acción con daños y perjuicios. Sostiene que, por la falta de cumplimiento de las obligaciones por exclusiva culpa del vendedor, no sólo deberá ser condenado a la resolución del contrato, sino que también estará obligado a satisfacer a la acreedora, parte compradora, los perjuicios e intereses sufridos, y a resarcir a su parte, debiéndose estimar la cuantía de los daños, resultantes de la prueba ofrecida, en concepto de privación de uso de la cosa, ocasionado por el incumplimiento de la parte vendedora. Ofrece prueba y acompaña la documentación adjunta en formato digital, en misma fecha.

Corrido el traslado de ley, la parte demandada no se apersona en autos ni contesta demanda, a pesar de encontrarse debidamente notificada (v. cédula de fecha 29/09/2023), por lo que, por providencia de fecha 10/11/2023, se declara en rebeldía al Sr. Luis Pablo Vega.

Por providencia de fecha 20/12/2023 se dispone la apertura de la causa a pruebas.

En fecha 16/05/2024, se lleva a cabo la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas, a la que comparece únicamente la parte actora.

En fecha 20/09/2024, se lleva a cabo la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de Causa para Definitiva, en el marco de la cual se tiene por concluido el periodo probatorio, y presta su alegato, de manera oral, la parte actora.

En fecha 07/10/2024, se practica planilla fiscal, y queda la presente causa en condiciones de dictar Sentencia Definitiva, y

CONSIDERANDO:

I.- De la litis.

Que, en fecha 15/06/2023, Petrona Raquel Reyes - DNI n° 29.611.441, con el patrocinio letrado de la Dra. Marina Luz Muruaga Olarte, inicia acción de cumplimiento contractual u obligacional, más daños y perjuicios, en contra de Luis Pablo Vega - DNI n° 30.319.441, en tanto sostiene que éste incumplió con el Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Lote “La Corzuela” celebrado con su parte, al omitir entregarle la posesión y la escritura traslativa de dominio, de tres lotes que formaban parte de una mayor extensión identificada con el Padrón n° 70.873, ubicada en el lugar denominado El Pacará, municipio de Banda de Río Salí, Cruz Alta, e identificados cada uno de ellos, como lotes n° 212, 213 y 214, de una superficie aproximada de 300 metros cuadrados.

Al plantear su demanda, la parte actora, en un primer momento, solicita se condene al demandado a cumplir con el mencionado Contrato, de manera que proceda a entregarle la posesión de las unidades mencionadas, y sus correspondientes Escrituras Traslativas de Dominio. Sin embargo, luego solicita que se declare resuelto el Contrato celebrado, y se condene al demandado a reparar los daños y perjuicios ocasionados a su parte, por la privación del bien objeto del mismo.

En estos términos, existiendo una contradicción en el planteo formulado por la parte actora, en relación con la pretensión intentada en la presente causa, es que, en virtud del principio iura novit curia, y de una interpretación integral de la presentación de fecha 15/06/2023 realizada por ésta, considero que lo intentado y perseguido por esta acción, es obtener el cumplimiento contractual por parte del demandado, con más los daños y perjuicios que su falta de cumplimiento en tiempo y forma le ocasionaron.

Arribo a dicha conclusión, puesto que, tal como lo expresara la actora, en la carta documento remitida al demandado en fecha 19/10/2022, su parte intimó a la parte demandada, a que, en un plazo perentorio e improrrogable de 48 horas, proceda a suscribir y otorgar la correspondiente Escritura Traslativa de Dominio a su favor, como así también la efectiva posesión del inmueble, de acuerdo a lo acordado en las cláusulas quinta, cuarta y sexta del Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Loteo La Corzuela.

Ahora bien, para el caso en que el cumplimiento de la prestación contractual devenga imposible, se analizará si deviene admisible ordenar la resolución contractual, en tanto, de los términos de la demanda, también aparece manifestada la voluntad resolutoria de la accionante, al mencionar como derecho aplicable, el art. 1.082 del CCyCN, referido a la resolución de contratos.

Por su parte, la accionada no se presenta en autos ni contesta demanda, por lo que es declarada en rebeldía.

En estos términos será analizada la presente litis.

II.- Análisis de la cuestión de fondo: de la acción de cumplimiento contractual.

Planeadas así las cuestiones atinentes a esta causa, corresponde, en primer lugar, dejar sentado que la parte demandada no compareció a esta causa ni contestó demanda, por lo que se procederá conforme lo normado por el artículo 438 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, que deja establecido que, cuando el demandado no contestare demanda, el Juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considerara necesaria su justificación, y que, en este caso, el Juez apreciará el derecho.

En el presente caso, aún teniendo en cuenta la normativa citada, la existencia del Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Lote “La Corzuela” se encuentra acreditada, en tanto la actora acompañó, en formato digital, una copia del mismo, certificada por la Escribana Marta Flores, al momento de interponer demanda.

De su lectura, surge que el mismo fue celebrado en fecha 15/10/2019, por Luis Pablo Vega, DNI n° 30.319.441, “el propietario”, y Petrona Raquel Reyes, DNI n° 29.614.441, “el adherente”; y que las firmas de ambos, insertas en el contrato, se encuentran certificadas por la Escribana Pública titular del Registro n° 101 en fecha 25/10/2019. Asimismo, surge que el contrato fue debidamente sellado por ante la DGR, en fecha 15/10/2019.

De su cláusula primera, se obtiene que el adherente, Sra. Reyes, acepta incorporarse al proyecto urbanístico que tiene como objetivo preadjudicar los lotes inmuebles de mayor extensión,

identificado como Padrón n° 70873, matrícula/orden n° 12512/17, Circunsc. II, Secc. C, Manz. o Lam. 14, Parcela 457a, ubicado en el Pacará, Banda del Río Salí, Cruz Alta, para que eventualmente le sea transmitido el dominio de los mismos mediante la correspondiente escritura. En su cláusula segunda, se establece como plazo de ejecución del proyecto, el de doce meses a partir del 15/10/2019, es decir, hasta la fecha 15/10/2020, y se faculta al propietario a prorrogar unilateralmente y por veinticuatro meses, el otorgamiento de la escritura traslativa del lote al adherente, y a prorrogar también la entrega de la posesión del mismo.

En su cláusula tercera, el propietario se obliga a subdividir el inmueble en lotes de 300 m2, a realizar la apertura de calles y pasajes, arbolado, efectuar planos y trámites necesarios para la futura urbanización del predio, realizar tareas de vías de acceso, construcciones y administración, y a ceder y transferir al adherente, sus derechos sobre tres lotes de 300 m2 aproximadamente, cada uno, en el inmueble donde se llevará a cabo el proyecto urbanístico, los que se encuentran identificados en el plano de fraccionamiento provisorio como lote n° 212, 213 y 214. Luego, en la cláusula cuarta, las partes fijan el precio de la operación, en \$450.000, disponiéndose que será abonado mediante un pago de \$150.000 en ese acto, y el saldo de \$300.000 el 1° de noviembre, otorgándole en el mismo, recibo y carta de pago de la suma recibida.

En la cláusula quinta, las partes convienen que, una vez aprobado el loteo, la presente operación se transformará en una compraventa inmobiliaria, en los términos del art. 1.185 del Cod. Civ., y que la escritura traslativa de dominio a favor del adherente, se otorgará a los 30 días de aprobado el loteo y cancelado el total del precio de compra pactado. Por último, en la cláusula sexta se conviene que la posesión de los lotes podrá ser reclamada por el adherente, a los 90 días de la firma del contrato.

Luego, la actora acompaña un recibo de fecha 01/11/2019, expedido y firmado por Luis Pablo Vega, en el que hace constar que recibió de la Sra. Petrona Raquel Reyes, DNI n° 29.611.441, la suma de \$300.000, para ser aplicados a la cancelación total de pagos según consta en la cláusula cuarta (precio), por los lotes n° 212, 213 y 214, correspondiente al Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Loteo La Corzuela, celebrado el 15/10/2019. Dicho recibo se encuentra también certificado por Escribana Pública Maria Marta Flores, titular del Registro 101, así como también se encuentra certificada la firma inserta en el mismo, por Luis Pablo Vega, DNI n° 30.319.441.

A su turno, obra acompañada en formato digital, la carta documento n° 43099376, remitida por Petrona Raquel Reyes a Luis Pablo Vega en fecha 19/10/2022, con acuse de recibo en fecha 20/10/2022, por medio de la cual lo intima, a que en el plazo perentorio e improrrogable de 48 horas, proceda a suscribir y otorgar la escritura traslativa de dominio a su favor, como así también la efectiva posesión del inmueble, de acuerdo a lo acordado en el Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Loteo La Corzuela, firmado en fecha 15/10/2019.

En estos términos, y teniendo en cuenta que la presente demanda se halla incontestada, considero que se encuentra probado que la Sra. Petrona Raquel Reyes, y el Sr. Luis Pablo Vega, celebraron un Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Lote “La Corzuela”, en fecha 15/10/2019, que tenía por objeto que el segundo transmitiera a la primera, la posesión, y otorgara también las escrituras traslativas de dominio, de tres lotes, identificados con los n° 212, 213 y 214, pertenecientes a un inmueble de mayor extensión identificado con el Padrón inmobiliario n° 70873, ubicado en el Pacará, Banda del Río Salí, Cruz Alta. Asimismo, el Sr. Luis Pablo Vega asumió la obligación de realizar en dicho inmueble, una obra de infraestructura con división de lotes, construcción de calles y entrada, de manera de urbanizar el predio.

Asimismo, considero acreditado que la contraprestación asumida por la contratante Petrona Raquel Reyes, consistente en el pago del precio pactado, se encuentra cumplida; mas no así la totalidad de

las obligaciones asumidas contractualmente por el demandado Luis Pablo Vega.

En este sentido, tal como surge de la contestación de oficio por parte del Registro Inmobiliario de fecha 05/06/2024, el inmueble identificado con el Padrón Inmobiliario n° 70873, ubicado en el Pacará, inscripto en la matrícula registral A-00637, tenía por titular de dominio, al Sr. Luis Pablo Vega, al 02/06/2016, tal como surge de los asientos 6) 6, 8 y 10. Sin perjuicio de ello, con posterioridad, éste transfirió su titularidad dominial, al Sr. Juan Sebastián Vega, mediante Escritura Pública n° 121 del 05/08/2020, Registro n° 94 (v. asiento 6) 13); y éste, a su vez, transfirió su dominio, a los noventa y cinco cotitulares registrales que aparecen individualizados en el asiento 6) 21, a cuya lectura me remito en honor a la brevedad, mediante Escritura Pública n° 84 de fecha 02/09/2023, Registro n° 109, ninguno de las cuales es la actora en autos.

A su vez, de dicho informe dominial, no surge que el inmueble de mayor extensión hubiere sido subdividido registralmente en lotes independientes entre sí, o que el mismo se hubiere sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme lo normado en el art. 2.075 del CCyCN.

Por otra parte, obra producida una inspección ocular realizada en el inmueble en cuestión en fecha 19/06/2024, y remitida a la historia del expediente digital en fecha 26/06/2024, en la que el Juzgado de Paz de Banda del Río Salí informa que, constituido el Encargado Judicial en el domicilio indicado, pudo constatar que se trata de un loteo con una construcción que sería el acceso al mismo; que se observa un total estado de abandono, tanto ediliciamente como en su infraestructura interna, en lo que se refiere a calles internas, alumbrado público deteriorado; que los lotes y manzanas se encuentran sin identificar en su mayoría; que presenta pastizales altos. Agrega que se observan dos lotes con viviendas edificadas, en donde viven familias; que en otros lotes se observan materiales de construcción y signos de que son mantenidos en cuanto a limpieza se refiere; y que el lote no posee servicios de agua ni luz eléctrica.

Por su parte, en el cuaderno de pruebas del actor n° 1, se produce prueba pericial, en donde el Ingeniero Civil sorteado en autos, Diego Vaca, MP n° 17943, explica que el inmueble ubicado en El Pacará, Padrón Inmobiliario n° 70.873, Matrícula/Orden n° 12512/17, Circunscripción II, Sección C, Manzana o Lámina 14, PARcela 457, Matrícula Registral A-00637, no se encuentra loteado; que las divisiones que se encuentran en el mismo fueron realizadas de manera precaria, delimitadas a través de palos y alambres, y que algunos de dichos lotes presentan un cartel, indicando el propietario del mismo. Afirma el ingeniero, que el loteo cuenta con un pórtico de entrada, el que no está terminado, que éste indica el acceso vehicular, pero que se encuentra en muy malas condiciones, y que sólo podría accederse en vehículos de gran porte, como ser camiones y camionetas, ya que las huellas del camino no se encuentran demarcadas ni niveladas.

Al serle solicitado al perito, en el punto n° 5, que identifique los lotes n° 212, 213 y 214, éste explica que se imposibilita identificar los lotes en cuestión, ya que, de acuerdo a los planos encontrados en el expediente, estos lotes estarían en una zona donde se imposibilita su acceso por la crecida de pastos y malezas.

Agrega en los puntos 6, 7 y 8, que el loteo en cuestión cuenta con agua que se extrae de un pozo a través de una manguera; que la energía eléctrica que poseen es de un medidor de obra que se encuentra en el pórtico de entrada; que el inmueble no cuenta con gas natural; que existen construcciones en el loteo, algunas fueron abandonadas y otras pocas se encuentran en edificación o finalizadas; y que hay 2 familias viviendo en el inmueble, quienes manifestaron ser propietarias de los inmuebles, y que se encuentran viviendo allí desde hace 3 años. Por último, responde el punto 9 indicando que no se puede realizar un croquis del inmueble ya que el mismo no cuenta con delimitaciones para poder tomar medidas, y por cuanto los lotes que se encuentran, están

demarcados en forma limitada.

Cabe mencionar que la pericia elaborada en autos, no fue observada ni impugnada por las partes.

De la totalidad de la prueba analizada, luce palmario que el accionado en autos, no dio cumplimiento con la edificación, subdivisión de lotes y constitución del Proyecto Urbanístico objeto del contrato que motiva la presente, así como tampoco con el otorgamiento de las Escrituras Traslativas de dominio a favor de la actora. Inclusive, el demandado transmitió el dominio del inmueble al Sr. Juan Sebastián Vega, quien a su vez lo transmitió a terceros; no sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal, de manera que los lotes objeto del contrato carecen de una individualización registral, todo lo cual hace imposible de obtener, por parte del demandado, su escrituración a favor de la Sra. Reyes.

Tampoco dio cumplimiento con la entrega de la posesión de los tres lotes abonados por la actora, en los términos pactados. Como puede observarse, a partir de la inspección ocular y pericia realizada en el inmueble, el proyecto urbanístico no se encuentra finalizado, sino más bien abandonado, y, a pesar de que existen dos familias viviendo en el mismo, sus condiciones de habitabilidad son precarias: el inmueble carece de calles, de portón de ingreso, de instalación de servicios de luz y gas natural.

En conclusión, nos encontramos frente a un contrato cumplido por la parte actora, e incumplido totalmente por la parte accionada. Para el caso del incumplimiento de una obligación de hacer, como lo es la presente, los arts. 730 y 777 del CCyCN establecen el derecho del acreedor a emplear los medios legales para que el deudor le procure aquello a que se ha obligado y a exigir el cumplimiento específico; así como también, a hacérselo procurar por otro a costa del deudor, y a obtener del deudor las indemnizaciones correspondientes. Sin embargo, como vimos, en el caso en estudio, el cumplimiento por parte del demandado, de las obligaciones asumidas en el Contrato de Adhesión al Proyecto Urbanístico Lote “La Corzuela”, de fecha 15/10/2019, resulta, al momento de la presente, de imposible cumplimiento. Ello, en tanto el Sr. Luis Pablo Vega transmitió el dominio del inmueble respecto del cual debían cumplirse las obligaciones allí asumidas, a un tercero, quien a su vez, lo transmitió con posterioridad, a múltiples coadquirentes del mismo.

En este contexto, analizado a la luz de los términos de la demanda intentada en autos, y de lo dispuesto en el art. 1085, es que ordenar el cumplimiento del contrato objeto de juicio, deviene inoficioso, pues, como fuera expuesto, existe una imposibilidad por parte del demandado a cumplirlo, imposibilidad que obedece a causas imputables a su parte. Estas son, la venta o transmisión de dominio del inmueble objeto del contrato a terceros, y el abandono de hecho en que el mismo se encuentra. Al no haberse realizado la subdivisión catastral de los lotes en cuestión, ni mucho menos la individualización y separación material de los mismos, mal puede pensarse que el accionado, quien al momento de la presente, carece de la titularidad de dominio de la mayor extensión, pueda proceder a la entrega de su posesión a la Sra. Reyes.

Pretender, pues, que el Sr. Luis Pablo Vega, retome y continúe con las obras de infraestructura para finalizar la construcción del loteo o barrio La Corzuela, en el contexto en que éste se halla, y teniendo en cuenta de que éste ya no detenta su titularidad dominial, resulta a todas luces inoperativo, de imposible cumplimiento. Cabe hacer mención de que, el incumplimiento, al ser total, incluye las prestaciones esenciales asumidas por el accionado, consistentes en hacer entrega de la posesión y de las escrituras traslativas de dominio de los tres lotes objeto del contrato; y que, si bien el deudor fue emplazado mediante carta documento y mediante el traslado de la presente demanda, a dar cumplimiento con el contrato en cuestión, y/o a obtener su resolución, respectivamente, en el presente caso, tal emplazamiento no deviene necesario, por cuanto el cumplimiento de las

obligaciones en cuestión resulta imposible (cf. art. 1.088 del CCyCN).

En consecuencia, ante el cabal incumplimiento de la totalidad de las obligaciones asumidas por el Sr. Luis Pablo Vega, la imposibilidad fáctica de que su cumplimiento acontezca, y teniendo en cuenta, además, su silencio e incomparecencia a esta causa, es que, atento lo solicitado por la parte actora, y lo normado en los arts. 1.083 y 1.085 del CCyCN, corresponde ordenar la resolución del Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Lote “La Corzuela”, de fecha 15/10/2019, celebrado entre Petrona Raquel Reyes y Luis Pablo Vega, y disponer que, en consecuencia, sus efectos se retrotrigan, en los términos del art. 1.079 del CCyCN.

III.- De los efectos de la resolución contractual y daños y perjuicios reclamados.

a) De la restitución de lo recibido.

Tal como deja establecido el art. 1.080 del CCyCN, si el contrato es extinguido total o parcialmente por resolución, las partes deben restituirse, en la medida que corresponda, lo que han recibido en razón del contrato, o su valor, conforme a las reglas de las obligaciones de dar para restituir. En este caso, al encontrarse acreditado que la Sra. Petrona Raquel Reyes dio cumplimiento con el pago de las sumas de dinero establecidas como precio en el contrato cuya resolución se ordenó en el acápite anterior, es que corresponderá condenar al accionado, Luis Pablo Vega, a restituir a la actora, las sumas recibidas en pago en dicho concepto.

Considero que, a los fines de determinar y cuantificar el valor a restituir, es indispensable hablar sobre el principio general de reparación integral del daño en el marco de responsabilidad civil y la operatividad del mismo. Tengamos en cuenta que el sistema de Derecho de Daños en nuestra legislación, la Reparación Integral del Daño o Reparación Plena en responsabilidad civil, comprende una visión jurídica y humanitaria, abarcando ambas. El principio al que referimos marca los estándares de los montos indemnizatorios y el resarcimiento en general. En particular, el art. 1740 del nuevo Código define: "Reparación plena. La reparación del daño debe ser plena. Consiste en la restitución de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso, sea por el pago en dinero o en especie. La víctima puede optar por el reintegro específico, excepto que sea parcial o totalmente imposible, excesivamente oneroso o abusivo, en cuyo caso se debe fijar en dinero. En el caso de daños derivados de la lesión al honor, la intimidad o la identidad personal, el juez puede, a pedido de parte, ordenar la publicación de la sentencia, o de sus partes pertinentes, a costa del responsable".

A su vez, conforme lo establece el artículo 772 de Nuestro CCyCN, : “Si la deuda consiste en cierto valor, el monto resultante debe referirse al valor real al momento que corresponda tomar en cuenta para la evaluación de la deuda. Puede ser expresada en una moneda sin curso legal que sea usada habitualmente en el tráfico. Una vez que el valor es cuantificado en dinero se aplican las disposiciones de esta Sección.”

Por su parte, citando a LORENZETTI vemos como la reparación plena, íntegra e integral sostiene que debe indemnizar todo el daño causado. Pero esto no significa la totalidad del daño material, sino que se refiere a todo el daño jurídico. Indicando que el daño jurídico reconoce como límite la relación de causalidad adecuada y la intensidad del interés tutelado. (Ver LORENZETTI, Código Civil y Comercial, T. VIII, p. 493).

Resulta importante destacar el concepto clásico de reparación integral citando a BOFFI BOGGERO “el principio de la reparación integral que gobierna, entre otros, a la responsabilidad aquiliana, exige que se coloque a los damnificados en las mismas condiciones en que habrían estado de no haberse

producido el hecho ilícito.” (Comp. CORDOBERA, Lidia G, “Responsabilidad Civil”).

Desde el punto de vista de LOPEZ HERRERA la distinción entre reparación integral y reparación plena obedece a que ciertos autores como ALTERINI, que indicaban el primer término tenían una finalidad inalcanzable porque era irrealizable borrar todo el daño. Al referirse al término integral quería decir que todo el daño se desvanecería y esto era una ficción jurídica. Es por ello que era mejor decir reparación plena, que desde el principio admite que pueden quedar daños sin indemnizar. (Cfr. LÓPEZ HERRERA, Edgardo, “Daño resarcible”, en RIVERA, Julio C. - MEDINA, Graciela (Directores) - ESPER, Mariano (Coord.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T. IV, La Ley, Buenos Aires, 2015, p. 1072.).

En el pensamiento que enseña CALVO COSTA, el concepto de reparación integral ha nacido de la mano de un moderno derecho de daños que se centra en la protección a la víctima, remarcando la necesidad de reparar al damnificado todo el daño injustamente sufrido y en la restitución de su estado al momento previo de la ocurrencia del menoscabo. Por otro lado, el término de reparación plena tiene que ver con la existencia de una suerte de regla que impone el pago de la plenitud de la indemnización que el ordenamiento jurídico manda pagar. (Ver CALVO COSTA, Carlos A., “Derechos Personales” en BUERES, J. Alberto (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, T. IV, Hammurabi, Buenos Aires, 2014, p. 472.).

Los límites al principio de reparación plena que enseña LORENZETTI, refiere a limitación cuantitativas que establecen topes y se encuentran establecidos en el propio Código por razones de equidad, por daño involuntario, en estado de necesidad, o de fuente convencional. Estas se interpretarán como no escritas cuando vulneran bienes indisponibles o la especial tutela de la persona humana.(Cfr. LORENZETTI, Código Civil y Comercial, T. VIII, p. 496.).

En el presente caso, influye de manera radical la función que tenemos los jueces a la hora de establecer las condenas indemnizatorias en materia de daños y perjuicios, en este nuevo marco normativo, en especial el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Tucumán Ley N°9531 y el Código Civil y Comercial de la Nación.

Siguiendo este lineamiento, y con especial atención también a las vicisitudes del proceso inflacionario de nuestro país, las cuales son de público conocimiento y que pesan exclusivamente sobre la actora, entiendo que disponer la restitución de “lo pagado”, con más la aplicación de intereses, sea tasa activa o pasiva, en modo alguno cumpliría la función reparatoria que resulta del principio antes señalado, dado que el importe resultante no sería suficiente para que ésta pueda adquirir en el mercado los tres lotes de un proyecto urbanístico que adquirió de la demandada, y que ésta se comprometió a entregar, y por el cual pagó el precio convenido.

Llegar a esta solución, devendría en un injusto para la parte compradora, y en una clara ventaja para la vendedora incumplidora, quien obtendría un enriquecimiento sin causa, al verse obligada a restituir una suma inferior al valor que en la actualidad tendrían los lotes que en su oportunidad adquirió la Sra. Reyes, y que en virtud de la resolución contractual operante, quedaría en su poder.

Por ello, sobre este punto también resulta aplicable al presente, las denominadas “deudas de valor”, previstas en el citado artículo 772 del CCyCN, que aparece como un recurso razonable para mantener la equivalencia de las prestaciones y garantizar el principio de reparación plena. En este sentido, en una situación que presenta similitudes, nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación ha establecido: “6) Que, en cambio, los agravios relacionados con el reajuste equitativo del saldo de precio que le correspondía a la demandante suscitan materia para abrir el recurso federal, habida cuenta de que los argumentos utilizados por la Corte provincial para justificar que se adoptara como única pauta válida los valores históricos informados por el perito, solo satisfacen en apariencia la

exigencia constitucional de adecuada fundamentación (Fallos: 313:944). 7°) Que, en efecto, los valores históricos informados por el perito han servido para establecer la notable desproporción entre las prestaciones de los contratantes requerida por el art. 954 del anterior Código Civil; empero, para la determinación del reajuste equitativo los jueces de la causa no debieron juzgar la cuestión como si se tratara de "obligaciones dinerarias", sino que debieron darle el trato de las "obligaciones de valor" para restablecer el equilibrio de las prestaciones. 9°) Que, por lo demás, la determinación que se hizo respecto del suplemento que debía abonar el adquirente (\$60.000) por el tercio que le correspondía a la demandante se encuentra desvinculada de la realidad económica del caso, a poco que se advierta que esa suma no guarda relación con los valores que corresponden a un predio que cuenta con una superficie de poco más de cuatro hectáreas y se encuentra ubicado en los suburbios residenciales de la ciudad de La Plata, Provincia de Buenos Aires" (CSJN, Di Cunzolo, María Concepción c/ Robert, Rubén Enrique s/ nulidad de acto jurídico, 19 de Febrero de 2019).

Estimo acertado, entonces, condenar al accionado a restituir a la Sra. Petrona Raquel Reyes, el valor calculado a la fecha de su efectivo pago, de tres lotes de idénticas características a los adquiridos mediante el Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico "La Corzuela", por cuanto ello implicaría mantener en la actualidad, indemne el valor otorgado. Es decir, condenar a la demandada a devolver a la actora la suma de dinero que en la actualidad costaría adquirir exactamente, tres lotes, como los que fueran objeto del contrato, permitiría acercarnos lo máximo posible, al concepto de reparación plena analizado en la presente.

Por tanto, en razón de lo considerado, a fin de dar plena satisfacción a la reparación pretendida por la actora, conforme a las facultades conferidas por el art. 216 del CPCyCT (Ley N° 9531), y en aplicación al principio de razonabilidad, considero justo y equitativo condenar al demandado Luis Pablo Vega, a abonar a la actora, Petrona Raquel Reyes, la suma de pesos que sea equivalente al valor de tres lotes inmuebles, de las mismas características a los adquiridos mediante el Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Lote "La Corzuela" celebrado en fecha 15/10/2019. Para llegar a dicho valor, corresponderá que, en la etapa de ejecución de sentencia (cf. art 618 del CPCyCT), un perito tasador determine el valor de los lotes en cuestión, para lo cual deberá tener en cuenta las características de lugar, ubicación, superficie, y demás especificaciones, que consten en el Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Lote "La Corzuela" celebrado en fecha 15/10/2019, así como también, que la cotización de los lotes deberá ser el correspondiente al valor de mercado que éstos tuvieran, una vez finalizado el proyecto urbanístico, y considerando que éstos tuvieran su correspondiente inscripción registral y escritura traslativa de dominio. A la suma así determinada se deberán adicionar intereses a calcular aplicando una tasa del 8% anual desde el 19/10/2022 (fecha de Carta Documento n° CD937083201 de intimación al demandado), hasta su total y efectivo pago.

b) Del reclamo por privación de uso.

La actora, en el punto IX de su demanda, solicita que el demandado no sólo sea condenado a resolver el contrato, sino también, a satisfacer a su parte, en su condición de compradora, los perjuicios e intereses. Solicita que, al dictar sentencia, se estime la cuantía de los daños resultantes de la prueba ofrecida, y se ordene abonar los mismos, atento a la privación de uso de la cosa, ocasionada por el incumplimiento de la vendedora respecto de las obligaciones asumidas.

Considero que el hecho de que en la presente se hubiere ordenado la resolución del contrato objeto de juicio, no obsta de manera alguna, a que la actora pueda peticionar o reclamar la indemnización de los perjuicios que le fueran ocasionados, con motivo del incumplimiento del contrato. En sentido coincidente se ha resuelto: "(...) Esta sala adhiere al criterio mayoritario en doctrina y jurisprudencia, que considera viable el resarcimiento del lucro cesante por los daños y perjuicios ocasionados durante el tiempo en que perduró la mora del contratante incumplidor; como, asimismo, que la

decisión ulterior del adquirente de pedir la resolución contractual no puede entenderse como una abdicación del ejercicio de un derecho que ya se había incorporado a su patrimonio, cuyo único límite está impuesto por una causalidad adecuada (cfr. CCCC, Sala II, sentencia N° 299 del 17/6/2014, autos “Quiriós, Moisés Antonio y/o vs. Vargiu y Asoc., J.A.P.A. S.R.L. Empresa Constructora y otro s/ contratos (ordinario) y sus citas: CNCivil en pleno, 22/02/90 in re "Civit Juan c/Progress S.A. y otro" La Ley 1990-B-474; cc., CSJTuc., sentencia N° 768 del 21/09/2001 in re “Nadra de Rossini”). En el primero de estos precedentes ha sido señalado el derecho del contratante perjudicado por el incumplimiento, a reclamar el resarcimiento de los daños, pues en definitiva ello está autorizado por las normas generales sobre responsabilidad y no es más que otra aplicación del principio de que todo aquél que ocasiona un daño a otro debe resarcirlo. Con ello quedará restablecido el desequilibrio jurídico originado por el incumplimiento de la obligación y repuesto el acreedor en la situación patrimonial que debía tener si no fuera por el hecho del deudor responsable” (Gastaldi, J., “Pacto comisorio”, Hammurabi, Bs. As., 1985, p. 443). La sola privación de uso debe reconocerse como productora de daños y en esa condición, fuente de resarcimiento, atento a que su indisponibilidad ocasionó un disvalor en el patrimonio del enajenante. La existencia del perjuicio en cuanto tal no requiere demostración específica, pues en las concretas circunstancias del caso resulta de la indisponibilidad misma; y como principio, el pago del costo que ello representa constituye un daño emergente que debe ser reconocido, pues se trata de una consecuencia inmediata y necesaria del incumplimiento (...)” (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 1 S/ CONTRATOS (ORDINARIO) Nro. Sent: 39 Fecha Sentencia 03/03/2016)

Considero que, acreditada la falta de entrega de la posesión de las unidades adquiridas por la actora, la indemnización por privación de uso de las mismas resulta procedente. Es decir, probada la existencia del daño por el incumplimiento de las prestaciones asumidas, corresponde fijar un monto de indemnización por derivada de la falta de entrega del inmueble comprado (cf CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 S/ CUMPLIMIENTO DE OBLIGACION Nro. Expte: 2113/18 Nro. Sent: 207 Fecha Sentencia 12/05/2021).

Ahora bien, de los términos de la demanda, surge que la actora reclama la privación del uso del inmueble que fuera objeto del contrato resuelto, más deja librada la estimación de su cuantía a este Jurisdicente. No menciona puntualmente, ni indica parámetros, sobre cuál fue efectivamente el daño sufrido al no haber podido disponer, en tiempo y forma, de la posesión de los lotes en cuestión. Tampoco aporta prueba alguna al respecto, ni estima un valor aproximado por el daño que reclama.

Si bien en este contexto, podría aplicarse lo normado en el art. Art. 216 del CPCyCT, que habilita a establecer las bases sobre las cuales habrá de hacerse la liquidación del monto de la condena de daños y perjuicios, siempre que su existencia esté legalmente comprobada, aunque no resultara justificado su monto, en el caso en cuestión, nos encontramos frente a un obstáculo, consistente en que los bienes inmuebles de los que se vio privado la actora, consisten en lotes vacíos, que debieron formar parte de un proyecto urbanístico que, concretamente, estaría destinado a viviendas familiares.

En consecuencia, ante la ausencia de parámetros aportados por la reclamante, no resulta posible tener por probado en autos, que la Sra. Reyes efectivamente sufrió un perjuicio económico, en concepto de privación de uso, al no haberle sido entregados en tiempo y forma los lotes en cuestión. Es decir, no puede concluirse de manera acabada, que la actora hubiere podido construir viviendas en dichos lotes, y que se hubiere visto privada de vivir en alguno de ellos y haber estado obligada a erogar sumas de dinero en concepto de alquileres al no contar con su vivienda, durante el tiempo de la mora. Así tampoco resulta posible determinar que, en caso que hubiere construido allí viviendas, se hubiere visto privada de obtener los frutos de las mismas, como ser su locación a terceros.

En otras palabras, al ser el objeto del contrato resuelto, tres lotes vacíos, y al no haber invocado la actora que tenía una concreta y real posibilidad de construir viviendas en los mismos, así como tampoco hizo mención del plazo que dichas construcciones conllevarían, y que éstas fueren menores al tiempo transcurrido desde la intimación al deudor y la presente resolución, mal puede establecerse en la presente, que la privación del uso de los lotes (vacíos), le hubieren generado un perjuicio económico que deba ser resarcido. Por lo tanto, al no invocar ni probar la actora el real perjuicio en virtud del cual pretende que el presente rubro sea admitido, es que, aún a pesar de que encontrarse probada la falta de disponibilidad del bien adquirido, por el incumplimiento contractual del demandado, el presente rubro indemnizatorio debe ser rechazado, y así lo declaro.

IV.- De las costas y honorarios.

Resta abordar las costas, las que, atento el resultado arribado, en donde se admitió casi la totalidad de las pretensiones de la actora, recaerán sobre la parte demandada vencida, por ser ley expresa (art. 61 del CPCyCT). Honorarios, oportunamente.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda interpuesta por **PETRONA RAQUEL REYES - DNI n° 29.611.441**, con el patrocinio letrado de la Dra. Marina Luz Muruaga Olarte, en contra de **LUIS PABLO VEGA - DNI n° 30.319.441**, conforme lo considerado. En consecuencia, corresponde **ORDENAR LA RESOLUCIÓN** del Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Lote “La Corzuela”, de fecha 15/10/2019, celebrado entre Petrona Raquel Reyes y Luis Pablo Vega, y **CONDENAR** al demandado Luis Pablo Vega, a abonar a la actora, Petrona Raquel Reyes, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, la suma de pesos que sea equivalente al valor de tres lotes inmuebles, de las mismas características a los adquiridos mediante el Contrato de Adhesión a Proyecto Urbanístico Lote “La Corzuela” celebrado en fecha 15/10/2019, cuyo importe e intereses serán determinados en la etapa de ejecución de sentencia (cf. art 618 del CPCyCT), conforme fuera considerado.

II. NO HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda interpuesta por **PETRONA RAQUEL REYES - DNI n° 29.611.441**, con el patrocinio letrado de la Dra. Marina Luz Muruaga Olarte, en contra de **LUIS PABLO VEGA - DNI n° 30.319.441**, respecto del rubro indemnizatorio de privación de uso, conforme lo considerado.

III. COSTAS, a la parte demandada vencida, conforme se ha considerado.

IV. HONORARIOS, reservar para ser regulados oportunamente.

HÁGASE SABER.- 6040/22 ATC

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Certificado digital:
CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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