

Expediente: 213/21

Carátula: AGUIRRE GLADIS ANTONIA C/ CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA S/ CONTRATOS (ORDINARIO)

Unidad Judicial: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN I

Tipo Actuación: FONDO

Fecha Depósito: 14/08/2024 - 04:40

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

90000000000 - CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA, -DEMANDADO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

20254986586 - AGUIRRE, GLADIS ANTONIA-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL MONTEROS

Juzgado en lo Civil y Comercial Común I

ACTUACIONES N°: 213/21



H3020179416

CAUSA: AGUIRRE GLADIS ANTONIA c/ CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA s/ CONTRATOS (ORDINARIO) EXPTE: 213/21

Juzg. Civil y Comercial Comun U. Nom

Centro Judicial Monteros

REGISTRADO

Sent. N° 140Año 2024

Monteros, 13 de agosto de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia de fondo en los autos “AGUIRRE GLADIS ANTONIA c/ CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA s/ CONTRATOS (ORDINARIO)” de cuyo estudio,

RESULTA:

I- Que en fecha 20/04/2023 se presenta la Sra. Aguirre Gladis Antonia, DNI 14.995.387, argentina, mayor de edad, comerciante, con domicilio real en Av. Rivadavia N° 836 de la ciudad de Famaillá, provincia de Tucumán, con el patrocinio letrado del Dr. Walter Daniel Ibri e inicia acción de incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de la asociación civil "CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA" (CUIT 33-69713992-9), con domicilio en Avenida San Martín n° 151 de la ciudad de Famaillá, provincia de Tucumán.

Reclama la suma de \$2.119.824,00 (PESOS DOS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO CON 00/100), con mas las actualizaciones/desvalorizaciones monetarias, acrecidas, intereses y demás accesorios que estime prudente esta suscribiente o lo que en más o menos surgiere de las probanzas de autos, todo con expresa condenación en costas a la demandada.

Al relatar los hechos que dan origen a su reclamo, señala que en fecha 08/05/2018 procedió a la compra, mediante boleto de compraventa, de la "unidad funcional" número 2 (dos), situada en el primer piso del edificio "CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA" (en construcción), ubicado en Avenida San Martín n° 151 de la Ciudad de Famaillá, provincia de Tucumán, entre las calles Alberdi y Rivadavia.

Que el porcentual de la Unidad Funcional que adquirió constaba de 70 metros cuadrados, del total de 1.428,51 metros cuadrados que conformarían el total del edificio (conforme al proyecto de Reglamento de Copropiedad); todo ello conforme boleto de compra de fecha 08/05/2018 que debidamente selló y que en copia digitalizada acompañó con su demanda. Que conforme consta en aquel instrumento, el dominio del inmueble corresponde al VENDEDOR (Centro de Empresarios de Famaillá), en virtud de Escritura Pública n° 40, de fecha 04/02/1974, pasada por ante el Escribano Javier Carlos Sabino Guzmán e inscripta en el Registro Inmobiliario de Tucumán bajo la matrícula: F-0807 con fecha 08/02/1974.

Que surge de la cláusula QUINTA del boleto referenciado que la compraventa se realizó por el precio total y único convenido de pesos \$1.227.360,00 (Pesos Un Millón Doscientos Veintisiete Mil Trescientos Sesenta con 00/100), los cuales se pactaron que se abonarían de la siguiente forma: a) Un Pago de Pesos Cien Mil (\$100.000,00) en dinero de contado efectivo, y como principio de ejecución del contrato más Pesos Veinte Mil (\$20.000,00) hasta el día 20/05/2018; b) 36 cuotas iguales mensuales y consecutivas de PESOS DIEZ MIL TRESCIENTOS (\$10.300,00); pagándose la primera de dichas cuotas el día 10 de Junio de 2.018; c) y a continuación 132 cuotas de Pesos Cinco Mil Quinientos Ochenta (\$5.580,00), también iguales mensuales y consecutivas, pagándose la primera al mes siguiente de la fecha de vencimiento de la tanda de obligaciones anteriormente expresadas.

Que conforme se previó en el apartado d) de la cláusula quinta del boleto de compraventa, la obra sería terminada "aproximadamente" el día 30 de agosto de 2.018.

Menciona entre algunas de las condiciones estipuladas en la transacción efectuada, las siguientes:

- *) La compradora no podía acceder a tomar posesión del departamento hasta no haber cubierto el pago del 40% del valor total estipulado; *) Se estableció como sistema de ajuste de las cuotas el índice inflacionario del INDEC (ajuste que se aplicará trimestralmente); *) Que la venta se realizaba conforme las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal n°13.152 y sus decretos y normas reglamentarias, y de la Ley n° 19.724 por lo que la compradora será dueña exclusiva de la UNIDAD FUNCIONAL que adquiere y con los demás compradores copropietaria del edificio, del terreno y de todas las instalaciones centrales y construcciones existentes para uso y beneficio común; *) Que la compradora deberá tomar posesión de la UNIDAD FUNCIONAL en la fecha que sea citada al efecto por el VENDEDOR, aunque no se haya escriturado, obligándose a suscribir el acta de entrega de posesión; *) Que la compradora no podrá oponerse a ocupar y/o recibir la posesión de la UNIDAD FUNCIONAL, aún sin haberse otorgado la escritura traslativa y deberá tomar a su cargo y en forma exclusiva todas las erogaciones proporcionales a su UNIDAD FUNCIONAL, concurriendo proporcionalmente a los gastos generales, servicios, gravámenes, impuestos, seguros, sueldos, cargas sociales, mantenimiento de las prestaciones centrales, etc; *) Que cuando la UNIDAD FUNCIONAL esté completamente terminada, con sus vías de acceso utilizables y los servicios

centrales funcionando, será obligatorio para la compradora recibir la posesión si le fuera ofrecida; *) Que la compradora se obliga a cumplir el reglamento de copropiedad y los gastos que originen su redacción, los que deberá abonar en la proporción que corresponda a su UNIDAD FUNCIONAL. *) Que la compradora deberá presentarse a firmar la escritura el día y hora que fije el escribano, quien la notificará con una anticipación superior a 15 días; *) Que en caso de que la compradora no tomare posesión en las condiciones y plazos establecidos o incumpliere los pagos, el vendedor podrá exigir el cumplimiento del presente boleto; *) Que el boleto es intransferible, salvo autorización expresa del VENDEDOR; *) Que es condición inexcusable de venta que la UNIDAD FUNCIONAL se utilizará exclusivamente para vivienda, no pudiendo dársele otro destino; *) Que cuando el impuesto de sellos o timbres gravare el presente contrato el pago del mismo será a cargo de ambas partes en igual proporción.

Continúa expresando que la compra de la "UNIDAD FUNCIONAL" la efectuó con todas las ilusiones de obtener una vivienda nueva, habiendo emprendido dicha compra con sumo sacrificio y esperanza, puesto que invirtió gran parte de sus ahorros, tiempo y el esfuerzo de su trabajo para que ello se concretara.

Que una vez firmado el boleto, comenzó a efectuar los pagos estipulados, y así fue pagando mes a mes las pertinentes sumas, no obstante lo cual la obra NO avanzaba, a pesar de que el tiempo transcurría. Que tal como surge de los recibos extendidos por la demandada, su parte dio cumplimiento con gran parte de la obligación asumida a lo largo del tiempo, hasta que, cansada de reclamar la falta de avance de la obra, procedió a remitir en fecha 06/10/21 carta documento (CD987335367), en la cual reclamó una explicación por la paralización de la obra, como así también por la negativa a recibirle el pago de las cuotas. Transcribe la misiva enviada.

Sostiene que a pesar de estar efectivamente notificado el CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLÁ de la carta documento remitida, conforme copia digitalizada del acuse de recibo, la misma nunca fue respondida y que de dicho silencio se deriva el tácito reconocimiento a su derecho y al reclamo que efectiviza judicialmente.

Que al no tener explicaciones de ningún tipo, y viendo que sus expectativas y sueños se veían esfumados a raíz del incumplimiento de la demandada, procedió a requerir a la justicia que se ponga en marcha el proceso de mediación a efectos de poder llegar a un entendimiento que zanjara la cuestión planteada pero dicho proceso no fue más que una continuación de la actitud dilatoria que siempre mostró la demandada, no solo en la ejecución de la obra a la que se había obligado, sino también en dar las respuestas que el caso merecía, y/o bien proceder a la devolución del dinero erogado por mi parte (debidamente actualizado) y a la indemnización de todos los perjuicios que su actitud le produjeron.

Indica que ante ello, no quedó más remedio que iniciar la presente acción, a los efectos de que oportunamente S.S. dicte sentencia condenando a la demandada a la restitución del dinero efectivamente entregado, debidamente actualizado en base a la desvalorización monetaria e la indemnización íntegra por los daños y perjuicios efectivamente sufridos por su parte como consecuencia del incumplimiento de la contraria.

Reclama daño emergente por la suma de \$719.824, lucro cesante por la suma de \$900.000 y daño moral por la suma de \$500.000.

Finalmente ofrece prueba documental, testimonial y periciales y solicita que haga lugar a la demanda con costas a la contraria.

II- En fecha 10/05/2023 se ordenó correr traslado de la demanda. En fecha 17/05/2023 se notificó en el domicilio real de la demandada aquel traslado, en la persona de Eliana Bermúdez, conforme surge de la cédula diligenciada por el Juzgado de Paz de Famaillá y agregada al expediente en fecha 18/05/2023.

Del informe actuarial de fecha 09/08/2023 surge que la parte demandada no se apersonó ni contestó demanda, por lo que, por decreto de igual fecha, se dispuso la apertura a prueba de los presentes autos, convocándose a audiencia de conciliación y proveído de pruebas para el día 01/11/2023. De dicha providencia se notificó a la demandada en su domicilio real el día 14/08/2023 conforme surge de la cédula diligenciada por el Juzgado de Paz de Famaillá agregada al expediente el día 22/08/2023.

La audiencia preliminar se llevó a cabo en fecha 01/11/2023, haciendo constar que la demandada no se apersonó, no contestó demanda ni presentó pruebas. En dicha oportunidad compareció el Dr. Edgardo Martín manifestando representar al Centro de Empresarios de Famaillá, solicitando poder de urgencia a lo que se le otorgó un plazo de 15 días para acompañar aquel más los recaudos legales.

Atento a la imposibilidad de arribar a un acuerdo conciliatorio, se procedió a proveer la prueba, que fue producida por la parte actora conforme el siguiente detalle:

Prueba de la actora: 1)- Documental: producida. 2)- Reconocimiento/ Inspección Ocular: producida. 3)- Pericial Contable: Producida. 4)- Pericial de Tasación: producida. 5)- Testimonial: producida. 6)- Pericial Psicológica: producida.

La segunda audiencia fue celebrada el 13/03/2024, en la que se dejó constancia que el Dr. Martín presentó un escrito manifestando que la demandada no le otorgó instrumento legal a los fines de acreditar personaría en este proceso. En dicha oportunidad se tomó declaración al testigo propuesto y se amplió el plazo probatorio en el CPA N° 3.

En fecha 26/04/2024 se celebró audiencia para alegar, ejerciendo tal derecho la parte actora a través de su letrado, Dr. Ibri; se practicó planilla fiscal y pasaron los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

1. Pretensión. Hechos conducentes y de justificación necesaria.

La Sra. Gladis Antonia Aguirre interpuso acción por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra del Centro de Empresarios de Famaillá, solicitando que se condene al pago de \$2.119.824,00 (PESOS DOS MILLONES CIENTO DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTICUATRO CON 00/100).

Explicó que en fecha 08/05/2018 procedió a la compra, mediante boleto de compraventa, de la "unidad funcional" número 2 (dos), situada en el primer piso del edificio "CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA" (en construcción), ubicado en Avenida San Martín n° 151 de la Ciudad de Famaillá, provincia de Tucumán, entre las calles Alberdi y Rivadavia y que, tal como surge de los recibos extendidos por la demandada, dio cumplimiento con gran parte de la obligación asumida.

Mediante carta documento solicitó a la demandada que proceda a aclarar los motivos de la paralización de la obra así como los motivos por los cuales no recibieron más los pagos de las cuotas acordadas, una fecha probable para la construcción de la obra y para la entrega de unidad

adquirida por su parte. No obstante la insistencia no tuvo respuesta alguna.

El accionado no se presentó a estar a derecho, no contestó demanda ni presentó prueba alguna en estos autos.

Así las cosas, conforme se tuvo dicho al momento de celebrar la audiencia de conciliación y proveído de pruebas, son hechos conducentes a los fines de la resolución del presente y de justificación necesaria: 1)- El Incumplimiento del contrato por parte del Centro de Empresarios de Famaillá. 2)- Los daños reclamados (emergente, lucro cesante y moral). 3)- La tasa de actualización de capital que corresponde aplicar.

Por lo tanto, a lo largo de la presente analizaré la prueba rendida en autos, teniendo en consideración los referidos hechos conducentes y de justificación necesaria.

2. Encuadre jurídico. Análisis de las pruebas:

En el presente caso la actora reclama la devolución de lo abonado y los daños generados como consecuencia del incumplimiento del contrato de compraventa que suscribió con la demandada, cuya existencia no está controvertida, y cuyo objeto era la venta de una unidad (departamento) destinado a la vivienda, en pozo, que debía ser construida por el vendedor, y entregada ,aproximadamente, el 30/08/2018, en la medida que la comparadora hubiese cancelado hasta el 40% del valor total del precio pactado.

En este orden de ideas, la actora reclama la aplicación al caso del art. 1083 y cttes. del CCCN referidos a la resolución del contrato por incumplimiento.

En efecto, el art. 1083 CCCN establece que *“Una parte tiene la facultad de resolver total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple. Pero los derechos de declarar la resolución total o parcial son excluyentes, por lo cual, habiendo optado por uno de ellos, no puede ejercer luego el otro. Si el deudor ha ejecutado una prestación parcial, el acreedor sólo puede resolver íntegramente el contrato si no tiene ningún interés en la prestación parcial.”*. Luego, el art. 1084 establece que, a los fines de la resolución, el incumplimiento debe ser esencial, en atención a la finalidad del contrato y explica cuándo se considera esencial aquel incumplimiento.

Cabe destacar también que, del contrato no surge la existencia de una cláusula resolutoria pactada por las partes, por lo que -a los fines de la resolución de la presente- será de aplicación lo dispuesto en el art. 1087 CCCN que establece que la cláusula resolutoria está implícita en los contratos bilaterales y el art. 1088 que dispone que la cláusula implícita exige *“ a) un incumplimiento en los términos del artículo 1084. Si es parcial, debe privar sustancialmente de lo que razonablemente la parte tenía derecho a esperar en razón del contrato; b) que el deudor esté en mora; c) que el acreedor emplace al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor. La resolución se produce de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo. Dicho requerimiento no es necesario si ha vencido un plazo esencial para el cumplimiento, si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tales casos, la resolución total o parcial del contrato se produce cuando el acreedor la declara y la comunicación es recibida por la otra parte”*.

Corresponde recordar que la resolución contractual deviene del instituto jurídico conocido como ‘pacto comisorio’. Esta facultad que se les reconoce a las partes para resolver un negocio con prestaciones recíprocas, en caso de incumplimiento injustificado de las obligaciones asumidas, puede tener su fuente en la ley (pacto comisorio tácito o legal) -como en el presente caso- o una convención (pacto comisorio expreso o convencional).

La facultad resolutoria, entonces, tiene como finalidad ‘romper’, ‘resolver’ el vínculo contractual válido y volver las cosas al estado anterior a la celebración del contrato, con la obligación de la

incumplidora de satisfacer daños y perjuicios, como consecuencia propia del incumplimiento.

Así las cosas, corresponde analizar si se configuran en el caso los extremos referidos en las normas antes citadas que habilitan la resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes contratantes y el consecuente reclamo de la devolución de las prestaciones y daños.

De las constancias de autos surge que, en fecha 06/10/21, la Sra. Aguirre remitió carta documento (CD987335367) a la demandada, en los siguientes términos: *“Ref.: BOLETO DE VENTA de fecha 07/05/2018.- As.: SOLICITA INFORMACIÓN/ INTIMACIÓN.- La que suscribe la presente, GLADIS ANTONIA AGUIRRE, DNI 14.995.387, en mi carácter de compradora de la unidad funcional n° 2, sita en el primer piso del edificio “CENTRO DE EMPRESARIOS DE FAMAILLA” (en construcción), del cual Uds. son la parte vendedora conforme boleto de venta de la Ref.; y atento a la paralización de la construcción sin que se explicara motivo alguno; y siendo que dicha paralización fue aducida por vuestras autoridades para rechazar el pago de las cuotas estipuladas en la cláusula QUINTA del supra referido boleto de venta; por la presente los **INTIMO** a que en el plazo perentorio de 72 hs de recibida la presente procedan a aclarar: 1. Motivos de la paralización de la obra; 2. Motivos por los cuales no reciben los pagos de las cuotas acordadas; 3. Fecha probable de retomar la construcción de la misma; y 4. Fecha probable de entrega de la unidad funcional adquirida por mi parte. Dejo constancia que fuere cual fuere, ya expiró el plazo de entrega estipulado en el boleto de fecha 07/05/18.-La presente intimación se efectúa bajo apercibimiento de iniciar en vuestra contra (en caso de silencio, negativa o respuesta evasiva) las pertinentes acciones penales que por ESTAFA pudieran corresponder.- Ello sin perjuicio de ejercer las acciones civiles que por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios me corresponden.- Desde ya coloco a su disposición las cuotas pertinentes de lo oportunamente acordado, y que Uds. se NEGARON A RECIBIR en reiteradas oportunidades conforme constancias obrantes en mi poder.- **QUEDA UDS. DEBIDAMENTE NOTIFICADOS E INTIMADOS**”.*

Del tenor de la misiva se desprende que la actora requirió a la vendedora información referida al estado de avance de la obra, que afirma que se encuentra parada, y denunció la negativa de la vendedora para recibir los pagos correspondientes a las siguientes cuotas previstas en el contrato.

La demandada no contestó aquella intimación a cumplir el contrato suscripto y tampoco contestó demanda en el presente proceso, circunstancia que - si bien no releva a la actora de la carga de la prueba de su pretensión- genera una presunción a su favor al respecto de los hechos que invoca. Sobre esta cuestión se ha sostenido que *“En cuanto a la inversión de la carga de la prueba producida en autos por efecto de la incomparencia de la accionada y de lo dispuesto en el art. 294 del C.P.C. se debe expresar que ello no libera a la actora de la acreditación de los hechos fundantes de lademanda. En el caso de incontestación total de lademandase aplica por analogía la sanción prevista en el art. 293 inc. 2° del digesto procesal. Se considera que existe, en cuanto a los hechos, unapresunciónfavorable al actor. Pero no se aplica directamente la doctrina de la confesión ficta y el juez debe considerar la necesidad de que se confirmen los hechos de lademandamediante la prueba corroborante”* (CCCL, Sala 2, “Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 2.Aade Capif. Asociación Civil Recaudadora Vs. Armando Cristina Beatriz S/ Cobro (Ordinario)” .Nro. Sent: 451 de fecha 22/10/2010).

Aclarado lo anterior, comenzaré el análisis de la prueba rendida en autos al respecto del incumplimiento invocado por la actora.

Luce sumamente relevante la declaración testimonial, en el marco de la audiencia de vista de causa, del Sr. Pérez Alfredo Dardo, pues es él quien firmó el boleto de compraventa en representación de la Asociación Civil Centro de Empresarios de Famaillá. En la audiencia mencionada, el Sr. Pérez indicó haber sido el presidente de la asociación civil demandada al momento de la compra realizada por la actora, la que reconoció. Manifestó que la actora se atrasó en el pago de algunas cuotas y que, para hacer entrega de la unidad, ella debía tener abonado al menos el 40% del valor total de la unidad, lo que afirmó que no ocurrió y aclaró que, para la fecha pactada en el boleto, no estaban en condiciones de entregar. Refirió, en un primer momento, que la obra no se encuentra parada. Sin embargo, al contestar las preguntas siguientes, indicó que el atraso de la Sra. Aguirre y el mal cálculo de los intereses "nos obligó a parar" (la obra). Manifestó que no tienen un plazo de entrega. Reconoció adeudar el dinero a la actora y haber intentando en más de una oportunidad pagárselo

pero que los intereses que aquella pretendía cobrar hacían imposible llegar a un acuerdo.

De la declaración descripta surge que la obra aún no se encuentra concluida, circunstancia que es posible confirmar a partir de la restante prueba obrante en autos, particularmente, de la inspección ocular llevada a cabo en fecha 23/02/2024 de la que surge que el prosecretario a cargo se constituyó en el inmueble y, al inspeccionar el primer piso donde se encuentra la unidad que habría adquirido la actora, describió *“accedemos al primer piso a través de una escalera de cemento sin barandas ni revestimientos, nos encontramos con materiales de construcción apilados (numerosas cajas de cerámicos para pisos, una pila de ladrillos, inodoros y mochilas para baños, (puestas sin colocar) en este piso encontramos cuatro departamentos (aparentemente, ya que no se encuentran todas las puertas ubicadas) cada uno tiene un living comedor, una cocina, un baño y dos habitaciones, todo este piso se encuentra con paredes revocadas fino, piso de cerámico, techo de durlock, las habitaciones que dan al exterior, ya cuentan con las puertas y ventanas de vidrio instaladas. Todos los baños y cocinas no cuentan con pisos ni las paredes revestidas. Existen conexiones de luz y agua”*. Luego describe el estado constructivo del segundo piso que solo tiene contrapiso, paredes de ladrillo hueco sin revestir y sin aberturas instaladas.

A continuación, procede a interrogar a los vecinos de la zona y describe en el acta *“un vecino lindante expresó ‘hace mucho tiempo que están en construcción no lo pueden terminar Ivana Salvatierra es la presidenta del Centro actualmente, el primero fue Fredy Pérez y hay una chica que es la secretaria Eliana Bermúdez. Si estaban trabajando hace 15 días, eran dos o tres personas, hacen algo y vuelven a dejar’. Otra vecina, Dalma Rodríguez, nos comenta ‘hace años, fácil 10 años. Hace unos meses veía que pasaban ladrillos, no vi gente trabajando, se alquilaban las seis oficinas de abajo y de a poco empezaron con los dptos’. Otro vecino, Mario Torres, nos dice ‘hace seis años que estoy aquí y ya estaban ellos, se que está en construcción pero no hay nadie, creo que desde que yo empecé ya lo estaban haciendo. No tengo idea si están trabajando actualmente’. Otro vecino cercano Faila, nos comenta ‘hace mucho que está en construcción 5, 10,15 no se la verdad, a veces viene gente pero no sé si están trabajando’. Teniendo en cuenta los comentarios obtenidos, solo se puede precisar que es una construcción que lleva años en su ejecución”*. Aclara, luego, que *“dada la situación edilicia actual no es posible su habitación atento a que no cuenta con las instalaciones de sanitario, luz eléctrica, aberturas, los espacios no están terminados, por lo que no son seguros”*.

De la descripción efectuada, surge claramente que -a la fecha de la inspección, más de 5 años después de la fecha de entrega pactada- la unidad 2 (objeto del contrato de compraventa en cuestión), aun no se encuentra concluida. En efecto, según lo informa el funcionario que labró el acta, todavía no es "habitable". Asimismo, los testigos dan cuenta de que el ritmo de la obra fue inconstante.

A esta prueba, se suma la pericial contable que ofreció la actora, practicada por la CPN Nélida del Carmen Sueldo, de la que surge que -analizada la documentación adjuntada en autos y la que fuera tardíamente acompañada por la demandada- la contadora concluyó que *“no se efectuó contablemente la planificación de la obra”*, aunque si aclara que los pagos realizados por la actora (anticipos y cuotas) fueron computados internamente por la accionada y que aquellas sumas de dinero (conforme al Sub- Diario Mayor de Obra en Curso- de fecha 31/01/2018 al 31/12/2019 y al Acta de Comisión Directiva de fecha 30/09/2021) *“fueron destinadas a la obra en construcción de los departamentos”*. Expresa también la contadora que la demandada aportó planilla de detalle de pagos del departamento 70 mts2 donde consta la forma de pago según lo acordado en boleto de compra venta de fecha 08/05/2018, los pagos del anticipo y las cuotas, mencionando las fechas, números de recibos e importes.

Las pruebas hasta aquí analizadas dan cuenta de que, a más de 5 años de la fecha de entrega pactada, la obra de la unidad objeto del contrato aun no se encuentra terminada. Esta circunstancia, sumada al hecho de la conducta omisiva asumida por la accionada en este proceso (que no contestó los requerimientos de información realizados por la actora, ni contestó demanda en este proceso) me permiten concluir que se ha configurado en el caso un incumplimiento esencial consistente en la paralización de la obra y el consecuente rechazo de la recepción de los pagos de

las cuotas posteriores a la N°33, a la actora, cuya conducta -en cambio- evidencia la voluntad de cumplir con las obligaciones asumidas por ella contractualmente.

De allí que considero que -sin perjuicio de que esta hubiera alcanzado o no el pago del porcentaje del 40% exigido a los fines de la entrega de la posesión- se han configurado en el caso los presupuestos previstos en el art. 1088 CCCN, pues la accionada fue intimada mediante carta documento, bajo expreso apercibimiento de accionar por incumplimiento de contrato y reclamo de daños, y omitió -como ya se dijo- contestar aquel emplazamiento y el reclamo judicial que dio origen a la presente.

Por lo expuesto corresponde receptar la pretensión de la actora declarar resuelto el contrato de compraventa de fecha 08/05/2018, condenando a la demandada, a restituirle lo pagado con más los intereses correspondientes, mas los daños y perjuicios derivados del incumplimiento.

3- Cuantificación del capital a restituir y del daño.

En este punto del análisis, considero importante resaltar que - declarada la resolución contractual, sus efectos se rigen por lo dispuesto en el art.1080, CCCN, es decir que son retroactivos (ex tunc) al momento de la celebración del contrato, ya que -siendo que la resolución, priva de eficacia al contrato, es decir lo extingue- ya no hay causa que vincule a cada contratante y por ende deben restituirse lo que recíprocamente hubieren recibido en virtud del negocio resuelto.

En efecto, la resolución deja sin efecto el contrato retroactivamente; su consecuencia es volver las cosas al estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato. En ese punto, sus efectos son semejantes a los de la nulidad pero se diferencia claramente de ésta en que el hecho que provoca la resolución es siempre posterior al contrato, en tanto que el que da lugar a la nulidad, debe ser anterior o concomitante con la celebración- (BORDA, Guillermo A., Manual de Derecho Civil, Contratos, 22ª. Edición, actualizado por Alejandro Borda, La Ley, p. 148).

En consecuencia, a continuación analizaré el monto que corresponde restituir a la actora y los daños y perjuicios por esta reclamado.

3.1. Restitución del capital.

Atento a la resolución del contrato declarada en el apartado que antecede, es preciso determinar, en primer lugar, el monto que corresponde restituir a la actora en concepto de capital abonado.

En ese entendimiento, se ha señalado que: *"operada la resolución del negocio, quien ha recibido una suma de dinero debe restituirla con sus accesorios computados desde que ella fue entregada por la contraparte, lo cual se fundamenta bien en las reglas ordinarias de las condiciones resolutorias o en las del pago sin causa (arts. 784 y 792, Cód. Civ.)."* (v. Código Civil Comentado -Obligaciones, Trigo Represas, Félix A. y Rubén H. Compagnucci de Caso (Dir), tº I, pág. 306, Rubinzal -Culzoni, Santa Fe, 2006).

En este sentido, advierto que al interponer demanda, la actora presenta un cuadro descriptivo de todas las sumas abonadas, identificando allí, la fecha en que se hizo el pago, el n° del recibo que le fuera expedido y el monto abonado.

Esta planilla no fue objetada por la accionada. Además, la actora ha presentado en autos prueba documental que da cuenta de la existencia de la mayoría de aquellos recibos, por lo que considero que el cálculo del capital abonado se encuentra consentido y evidencia la suma que la demandada debe restituir a la actora en concepto de capital que asciende a \$719.824 (pesos setecientos diecinueve mil ochocientos veinticuatro).

Ahora bien, la actora -para preservar el valor económico real de las sumas comprometidas y teniendo en cuenta la realidad económica- pide que se actualice el capital en base a un índice que sea “sincero”, como el valor del dólar (ya que, afirma, que es esa la moneda que se utiliza para la comercialización de inmuebles) o bien otro sistema que permita la adecuada recomposición de los intereses en juego.

Al respecto, considero que no corresponde tomar el valor del dólar como referencia para actualizar el capital, pues la contratación no se estipuló contemplando dicha moneda de pago ni como referencia para la actualización del precio de las cuotas, pues se estableció como sistema de ajuste de las cuotas el índice inflacionario del INDEC (ajuste trimestral). Sin embargo considero que es preciso aplicar al caso un criterio de actualización razonable que contemple el impacto nocivo que provoca la inflación sobre la sustancia de los créditos, en este entendimiento es que, considero que corresponde calcular los intereses resarcitorios del capital adeudado aplicando una tasa pasiva del BCRA desde la fecha en que se pago cada cuota y hasta su efectivo pago, pues considero que esta se ajusta más a la finalidad resarcitoria del interés compensatorio, en el caso concreto.

Al respecto, se ha sostenido recientemente que “La CSJT sostuvo que el juez debe aplicar, de conformidad al art. 622 del Código Civil, los intereses legales que las leyes especiales hubieren determinado. Como no existe norma legal alguna que determine de manera expresa la aplicación de latasapasivao de la activa, es discrecional del juez determinar latasaaplicable, teniendo en cuenta la finalidad resarcitoria de la norma y el contexto socio-económico existente al momento del fallo ([CSJT; "Oliveros Roberto Domingo vs. Michavila Carlos Arnaldo y otro s/ Daños y perjuicios"; sentencia 937 del 23/09/2014](#)). Así la norma bajo análisis otorga un marco de regulación y concede entonces, facultades a los jueces de determinar latasaaplicable dentro de aquellas fijadas por el Banco Central -en subsidio de las convencionales y legales-. El argumento del recurrente de que el plazo que duró el presente pleito no fue imputable a él, sino al actor, no resulta suficiente para determinar la aplicación de una u otratasa, pues en todo caso, el recurrente se encuentra en mora y justamente esa es la causa de la presente ejecución. En otro extremo, tal como comparó el anterior sentenciante latasapasivaes la que más se ajusta a la finalidad resarcitoria de los intereses que se imponen al deudor, a los fines de palear -aún parcialmente- el fenómeno inflacionario que atraviesa nuestro país (CCDyL Sala 2 , “Lorenzetti María Paola (Cesionaria De Falco Ana Beatriz) Vs. Quevedo Hector S/ Cobro Ejecutivo” Nro.Nro. Sent: 177 Fecha Sentencia24/06/2024).

A continuación practico la actualización, aplicando la tasa que fuera determinada anteriormente.

Tipo comp.F. vtoSaldo% Tasa pasiva promedio Bcentral al 13/08/2024 (*)\$ InteresesTotal

Boleto	Monto inicial	8/5/2018	\$ 100.000,00	1049,45%	\$ 1.049.445,31	\$ 1.149.445,31
Rec0007	Anticipo	1/322/5/2018	\$ 7.000,00	1040,73%	\$ 72.851,34	\$ 79.851,34
Rec0010	Anticipo	2/325/6/2018	\$ 6.000,00	1020,92%	\$ 61.255,16	\$ 67.255,16
Rec0013	Anticipo	3/325/7/2018	\$ 7.000,00	1001,04%	\$ 70.073,08	\$ 77.073,08
Rec0009	Cuota	1/3613/6/2018	\$ 10.300,00	1028,34%	\$ 105.919,39	\$ 116.219,39
Rec0012	Cuota	2/3617/7/2018	\$ 10.300,00	1006,64%	\$ 103.684,13	\$ 113.984,13
Rec0015	Cuota	3/3616/8/2018	\$ 10.300,00	984,97%	\$ 101.452,14	\$ 111.752,14
Rec0021	Cuota	4/3613/9/2018	\$ 11.400,00	964,88%	\$ 109.995,88	\$ 121.395,88
Rec0023	Cuota	5/3616/10/2018	\$ 11.400,00	934,91%	\$ 106.580,19	\$ 117.980,19
Rec0029	Cuota	6/3614/11/2018	\$ 11.400,00	903,98%	\$ 103.053,60	\$ 114.453,60

Rec0034	Cuota7/3618/12/2018	\$ 13.075,00	871,09%	\$ 113.894,42	\$ 126.969,42
Rec0036	Cuota8/3614/1/2019	\$ 13.075,00	845,40%	\$ 110.536,18	\$ 123.611,18
Rec0037	Cuota9/3612/2/2019	\$ 13.075,00	821,57%	\$ 107.419,89	\$ 120.494,89
Rec0038	Cuota10/3621/3/2019	\$ 14.275,00	795,77%	\$ 113.596,63	\$ 127.871,63
Rec0040	Cuota11/3621/4/2019	\$ 14.275,00	770,57%	\$ 109.999,49	\$ 124.274,49
Rec0047	Cuota12/3614/5/2019	\$ 14.275,00	750,06%	\$ 107.071,68	\$ 121.346,68
Rec0055	Cuota13/3618/6/2019	\$ 14.275,00	718,76%	\$ 102.603,26	\$ 116.878,26
Rec0057	Cuota14/3619/7/2019	\$ 14.275,00	693,43%	\$ 98.987,23	\$ 113.262,23
Rec0061	Cuota15/3621/8/2019	\$ 14.275,00	667,62%	\$ 95.303,31	\$ 109.578,31
Rec0062	Cuota16/3630/9/2019	\$ 17.287,00	632,29%	\$ 109.304,06	\$ 126.591,06
Rec0065	Cuota17/366/11/2019	\$ 17.287,00	603,39%	\$ 104.308,86	\$ 121.595,86
Rec0066	Cuota18/363/12/2019	\$ 17.287,00	585,78%	\$ 101.263,91	\$ 118.550,91
Rec0067	Cuota19/367/1/2020	\$ 19.586,00	566,09%	\$ 110.874,15	\$ 130.460,15
Rec0069	Cuota20/366/2/2020	\$ 19.586,00	552,55%	\$ 108.223,33	\$ 127.809,33
Rec0070	Cuota21/3613/3/2020	\$ 19.586,00	532,77%	\$ 104.348,42	\$ 123.934,42
Rec0071	Cuota22,23/3619/6/2020	\$ 25.000,00	509,58%	\$ 127.395,90	\$ 152.395,90
Rec0072	Cuota23,24,2531/7/2020	\$ 50.000,00	495,80%	\$ 247.902,06	\$ 297.902,06
Rec0073	Saldo cuota2521/8/2020	\$ 10.930,00	488,95%	\$ 53.442,73	\$ 64.372,73
Rec0074	Cuota26/3622/10/2020	\$ 24.300,00	468,28%	\$ 113.791,33	\$ 138.091,33
Rec0075	Cuota27,28,297/1/2021	\$ 78.000,00	440,35%	\$ 343.474,73	\$ 421.474,73
Rec0076	Cuota30,31,32,339/4/2021	\$ 88.000,00	407,63%	\$ 358.713,89	\$ 446.713,89
Rec0077	Cuota336/6/2021	\$ 23.000,00	387,68%	\$ 89.167,12	\$ 112.167,12
TOTAL					
		\$ 719.824,00	\$ 4.815.932,80	\$ 5.535.756,80	

Practicada la correspondiente planilla con la tasa indicada la suma total en concepto de daño emergente (restitución de capital) asciende al monto de **\$5.535.756,80 (PESOS CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 80/100).**

Finalmente, al monto total así calculado deberá aplicarse la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días que fija el Banco de la Nación Argentina hasta la fecha de su efectivo pago.

3.2. Daños y perjuicios reclamados

3.2.1. Lucro cesante.

La actora reclama la suma de \$900.000 en concepto de lucro cesante. Al respecto argumenta que la unidad funcional de 70m2 que adquirió debía ser entregada aproximadamente en agosto de 2018, que aquella podría haber sido utilizada para obtener una renta. Aclara que se trata *“solo de una posibilidad, pero el hecho de que la contraria no haya entregado la unidad funcional, implicó lisa y llanamente perder esa chance”*.

Agrega que un inmueble de las características del referido, tiene un valor aproximado de alquiler de no menos \$35.000 a la fecha de interposición de la demanda. De allí que efectúa un cálculo, tomando lo que valía un alquiler a la fecha que se debió entregar la unidad funcional (unos \$5.000) y lo multiplica por 48 meses (tiempo transcurrido) y obtiene la suma que reclama.

De la descripción realizada surge que lo que reclama la actora es la pérdida de chance de obtención de un beneficio económico a partir de la locación o del uso para sí del inmueble objeto del contrato resuelto.

En el plano teórico se ha definido a la "chance" como la posibilidad de obtener un beneficio probable y futuro, posibilidad que integra la facultad de actuar de un sujeto en cuyo favor la esperanza existe. Privar de esa esperanza al sujeto implica un daño, - aun cuando pueda ser dificultoso estimar la medida de ese daño-, porque lo perdido, lo frustrado, en realidad es la chance; la posibilidad y no el beneficio esperado como tal. En la chance coexisten un elemento de certeza y uno de incertidumbre: certeza de que de no mediar el evento dañoso el damnificado habría mantenido la esperanza de obtener en el futuro los beneficios esperados al momento del siniestro; incertidumbre sobre si manteniéndose la situación de hecho, la ganancia se habría efectivamente obtenido. De tal manera, lo que se indemniza en estos casos es la privación de la esperanza de obtener un beneficio y no el beneficio esperado como tal (crf. C.S. de Mendoza, Sala I, 8 / 11 / 96, "M. de A., A. del C. C/ S., J.R. y otro", LL 1997-C, 560, citado por nuestra [Corte Suprema de Justicia en sentencia n° 586 de fecha 12 / 08 / 03, "in re" : "LÓPEZ RAÚL EMILIO Vs. SOL SAN JAVIER S.A. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS](#)).

Al respecto, el art. 1739 CCCN establece: *“La pérdida de chance es indemnizable en la medida en que su contingencia sea razonable y guarde una adecuada relación de causalidad con el hecho generador”*. La Comisión Redactora de dicho cuerpo normativo en los fundamentos señaló que: *"La referencia a la "contingencia razonable" es el equivalente a la probabilidad objetiva, que debe concurrir con la relación de causalidad. Se trata de dos requisitos: a) certeza de que, si no hubiera ocurrido el incumplimiento o el hecho dañoso, el legitimado habría mantenido la esperanza de obtener una ganancia o evitar una pérdida futura; b) relación causal adecuada entre el hecho y la pérdida de chance"*.

Así las cosas, conforme con las constancias de la causa que evidencian que la actora cumplió con el pago del precio pactado hasta que la obra fuera parada y la demandada dejara de recibir los pagos, resulta razonable concluir que -cancelado el 40% del precio- la actora hubiera podido utilizar el inmueble para radicarse allí (pues de la letra del contrato surge que el inmueble podía destinarse para la vivienda) o como un ingreso derivado de su locación.

Determinada la existencia del daño, es preciso cuantificar la partida en cuestión. En cuanto a las dificultades existentes a fin de cuantificar la pérdida de chance, *“...la doctrina ha aconsejado llevar a cabo un razonado balance de sus perspectivas en pro y en contra, de cuyo resultado podrá entonces deducirse la procedencia o no del resarcimiento de aquella, y, en caso afirmativo, posibilitar también la fijación de la cuantía de un monto indemnizable que guarde proporción con la ganancia esperada y con la pérdida, como igualmente con las demás circunstancias del caso. Debe tenerse presente que, pese a no estar acreditado el monto del perjuicio, el valor debe igualmente ser fijado prudencialmente por los jueces...”* (Trigo Represas, "La pérdida de chance en el derecho de daños. De la certidumbre de un perjuicio a la mera posibilidad o probabilidad. La noción", pub. Revista de Derechos de Daños, 2.008-1. Chances; págs. 53/67).-

En esta lógica, tendré en consideración la prueba pericial de tasación ofrecida por el actor de la que surge que el valor de la unidad en cuestión es de \$57.458.362,50. Sin embargo, la perito tasadora nada dijo -a pesar de que le fuera exigido como punto de pericia- al respecto del valor locativo del inmueble, cuestión que tampoco fue objeto de pedido de aclaraciones por el oferente sobre quien pesaba la carga de la prueba. Por tal motivo y siendo obligación de la suscripta cuantificar el daño probado, considero que el valor locativo del inmueble equivale al 1% del valor determinado por la perito y no objetado por las partes, es decir la suma de \$57.458 por mes.

Esta suma desde ser multiplicada por la cantidad de meses transcurridos desde la fecha de entrega pactada hasta el día de hoy (72 meses) de donde obtengo la suma de \$4.136.976.

Ahora bien, no está probado en autos que la actora hubiera alcanzado el porcentaje pactado (del 40%) a los fines de la entrega de la posesión, pues -frente a la incontestación de la demanda- tengo por probado que la accionada no le aceptó a la Sra. Aguirre los pagos posteriores a los demostrados en autos. Ello evidencia que lo que reclama, en el marco de la presente partida es la chance perdida frente a la posibilidad de que el contrato fuera cumplido por ambas partes. Por ello es que estimo -considerando las pruebas rendidas en autos, especialmente los pagos realizados por la actora y la conducta omisiva de la demandada- que aquella chance equivalía a un 70%.

Lo que determina que la suma actualizada de la presente partida asciende a **\$2.895.883,20 o lo que es lo mismo, \$40.220,60 como canon locativo mensual**. A la suma así determinada con criterio de actualidad, corresponde adicionar, un interés puro anual del 6% desde la fecha del vencimiento de cada canon locativo a computar desde el mes de septiembre de 2018 hasta la fecha de la presente.

Conforme surge de la siguiente planilla de cálculo:

Mes de AlquilerF. vtoCapital% Tasa simple al 13/08/2024 (*) InteresesTotal

sep-18	10/9/2018	\$ 40.220,60	35,57%	\$ 14.307,51	\$ 54.528,11
oct-18	10/10/2018	\$ 40.220,60	35,08%	\$ 14.109,19	\$ 54.329,79
nov-18	10/11/2018	\$ 40.220,60	34,57%	\$ 13.904,22	\$ 54.124,82
dic-18	10/12/2018	\$ 40.220,60	34,08%	\$ 13.705,85	\$ 53.926,45
ene-19	10/1/2019	\$ 40.220,60	33,57%	\$ 13.500,89	\$ 53.721,49
feb-19	10/2/2019	\$ 40.220,60	33,06%	\$ 13.295,92	\$ 53.516,52
mar-19	10/3/2019	\$ 40.220,60	32,60%	\$ 13.110,83	\$ 53.331,43
abr-19	10/4/2019	\$ 40.220,60	32,09%	\$ 12.905,87	\$ 53.126,47
may-19	10/5/2019	\$ 40.220,60	31,59%	\$ 12.707,50	\$ 52.928,10
jun-19	10/6/2019	\$ 40.220,60	31,08%	\$ 12.502,53	\$ 52.723,13
jul-19	10/7/2019	\$ 40.220,60	30,59%	\$ 12.304,21	\$ 52.524,81
ago-19	10/8/2019	\$ 40.220,60	30,08%	\$ 12.099,24	\$ 52.319,84
sep-19	10/9/2019	\$ 40.220,60	29,57%	\$ 11.894,28	\$ 52.114,88
oct-19	10/10/2019	\$ 40.220,60	29,08%	\$ 11.695,95	\$ 51.916,55
nov-19	10/11/2019	\$ 40.220,60	28,57%	\$ 11.490,99	\$ 51.711,59
dic-19	10/12/2019	\$ 40.220,60	28,08%	\$ 11.292,62	\$ 51.513,22

ene-2010/1/2020 \$ 40.220,60 27,57% \$ 11.087,65 \$ 51.308,25

feb-2010/2/2020 \$ 40.220,60 27,06% \$ 10.882,69 \$ 51.103,29

mar-2010/3/2020 \$ 40.220,60 26,58% \$ 10.690,96 \$ 50.911,56

abr-2010/4/2020 \$ 40.220,60 26,07% \$ 10.485,99 \$ 50.706,59

may-2010/5/2020 \$ 40.220,60 25,58% \$ 10.287,67 \$ 50.508,27

jun-2010/6/2020 \$ 40.220,60 25,07% \$ 10.082,70 \$ 50.303,30

jul-2010/7/2020 \$ 40.220,60 24,58% \$ 9.884,33 \$ 50.104,93

ago-2010/8/2020 \$ 40.220,60 24,07% \$ 9.679,41 \$ 49.900,01

sep-2010/9/2020 \$ 40.220,60 23,56% \$ 9.474,44 \$ 49.695,04

oct-2010/10/2020 \$ 40.220,60 23,06% \$ 9.276,08 \$ 49.496,68

nov-2010/11/2020 \$ 40.220,60 22,55% \$ 9.071,11 \$ 49.291,71

dic-2010/12/2020 \$ 40.220,60 22,06% \$ 8.872,79 \$ 49.093,39

ene-2110/1/2021 \$ 40.220,60 21,55% \$ 8.667,82 \$ 48.888,42

feb-2110/2/2021 \$ 40.220,60 21,04% \$ 8.462,86 \$ 48.683,46

mar-2110/3/2021 \$ 40.220,60 20,58% \$ 8.277,72 \$ 48.498,32

abr-2110/4/2021 \$ 40.220,60 20,07% \$ 8.072,76 \$ 48.293,36

may-2110/5/2021 \$ 40.220,60 19,58% \$ 7.874,43 \$ 48.095,03

jun-2110/6/2021 \$ 40.220,60 19,07% \$ 7.669,47 \$ 47.890,07

jul-2110/7/2021 \$ 40.220,60 18,58% \$ 7.471,10 \$ 47.691,70

ago-2110/8/2021 \$ 40.220,60 18,07% \$ 7.266,17 \$ 47.486,77

sep-2110/9/2021 \$ 40.220,60 17,56% \$ 7.061,21 \$ 47.281,81

oct-2110/10/2021 \$ 40.220,60 17,06% \$ 6.862,84 \$ 47.083,44

nov-2110/11/2021 \$ 40.220,60 16,55% \$ 6.657,88 \$ 46.878,48

dic-2110/12/2021 \$ 40.220,60 16,06% \$ 6.459,55 \$ 46.680,15

ene-2210/1/2022 \$ 40.220,60 15,55% \$ 6.254,58 \$ 46.475,18

feb-2210/2/2022 \$ 40.220,60 15,04% \$ 6.049,62 \$ 46.270,22

mar-2210/3/2022 \$ 40.220,60 14,58% \$ 5.864,49 \$ 46.085,09

abr-2210/4/2022 \$ 40.220,60 14,07% \$ 5.659,52 \$ 45.880,12

may-2210/5/2022 \$ 40.220,60 13,58% \$ 5.461,19 \$ 45.681,79

jun-2210/6/2022 \$ 40.220,60 13,07% \$ 5.256,23 \$ 45.476,83

jul-2210/7/2022 \$ 40.220,60 12,58% \$ 5.057,86 \$ 45.278,46

ago-2210/8/2022 \$ 40.220,60 12,07% \$ 4.852,94 \$ 45.073,54

sep-22	10/9/2022	\$ 40.220,60	11,56%	\$ 4.647,97	\$ 44.868,57
oct-22	10/10/2022	\$ 40.220,60	11,06%	\$ 4.449,60	\$ 44.670,20
nov-22	10/11/2022	\$ 40.220,60	10,55%	\$ 4.244,64	\$ 44.465,24
dic-22	10/12/2022	\$ 40.220,60	10,06%	\$ 4.046,31	\$ 44.266,91
ene-23	10/1/2023	\$ 40.220,60	9,55%	\$ 3.841,35	\$ 44.061,95
feb-23	10/2/2023	\$ 40.220,60	9,04%	\$ 3.636,38	\$ 43.856,98
mar-23	10/3/2023	\$ 40.220,60	8,58%	\$ 3.451,25	\$ 43.671,85
abr-23	10/4/2023	\$ 40.220,60	8,07%	\$ 3.246,29	\$ 43.466,89
may-23	10/5/2023	\$ 40.220,60	7,58%	\$ 3.047,96	\$ 43.268,56
jun-23	10/6/2023	\$ 40.220,60	7,07%	\$ 2.842,99	\$ 43.063,59
jul-23	10/7/2023	\$ 40.220,60	6,58%	\$ 2.644,63	\$ 42.865,23
ago-23	10/8/2023	\$ 40.220,60	6,07%	\$ 2.439,70	\$ 42.660,30
sep-23	10/9/2023	\$ 40.220,60	5,56%	\$ 2.234,74	\$ 42.455,34
oct-23	10/10/2023	\$ 40.220,60	5,06%	\$ 2.036,37	\$ 42.256,97
nov-23	10/11/2023	\$ 40.220,60	4,55%	\$ 1.831,40	\$ 42.052,00
dic-23	10/12/2023	\$ 40.220,60	4,06%	\$ 1.633,08	\$ 41.853,68
ene-24	10/1/2024	\$ 40.220,60	3,55%	\$ 1.428,11	\$ 41.648,71
feb-24	10/2/2024	\$ 40.220,60	3,04%	\$ 1.223,15	\$ 41.443,75
mar-24	10/3/2024	\$ 40.220,60	2,56%	\$ 1.031,42	\$ 41.252,02
abr-24	10/4/2024	\$ 40.220,60	2,05%	\$ 826,45	\$ 41.047,05
may-24	10/5/2024	\$ 40.220,60	1,56%	\$ 628,08	\$ 40.848,68
jun-24	10/6/2024	\$ 40.220,60	1,05%	\$ 423,16	\$ 40.643,76
jul-24	10/7/2024	\$ 40.220,60	0,56%	\$ 224,79	\$ 40.445,39
ago-24	10/8/2024	\$ 40.220,60	0,05%	\$ 19,83	\$ 40.240,43

TOTAL

\$ 2.895.883,20 \$ 515.943,31 \$ 3.411.826,51

Practicada la correspondiente planilla con la tasa de interés indicada, la suma total en concepto de pérdida de chance asciende al monto de **\$3.411.826,51 (PESOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS CON 51/100).**

Finalmente, al monto total así calculado deberá aplicarse la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días que fija el Banco de la Nación Argentina hasta la fecha de su efectivo pago.

3.2.2. Daño Moral

Por último, la actora reclama la suma de \$500.000 en concepto de daño moral. Al respecto, explica que un perjuicio económico configura un acontecer traumático cuya significación deriva del hecho de que éste impacta de forma abrupta y excesiva sobre un sujeto. Explica que la falta de entrega por parte del Centro De Empresarios del inmueble comprado por la actora, no puede ser asimilada por el hecho mismo de que abrumba e impacta “injustamente”, más allá de cualquier necesidad, a un sujeto que ve de pronto desestabilizada su existencia y su estructura defensiva, pues es notoria la gran frustración psicológica y el estado depresivo, en que se encuentra, producto del tremendo impacto emocional que significó el incumplimiento por parte de la demandada de la entrega de la unidad que adquirió con el fruto del esfuerzo de mucho tiempo de trabajo.

Al respecto, es sabido que en el daño moral derivado de responsabilidad contractual no se configura por cualquier molestia que resulte del incumplimiento ni debe confundirse con las inquietudes o álea propia del mundo de los negocios. *"Para que exista daño moral en materia de responsabilidad contractual es menester que se haya turbado seriamente la moral, el honor, la libertad o los afectos del reclamante o su integridad física o que el incumplimiento le haya producido una lesión en sus sentimientos a causa del sufrimiento o del dolor que le ha producido"* (Cfme. Salas - Trigo Represas "Código Civil Anotado", t.3, pág. 808 y jurisprudencia que citan).

De acuerdo con las especiales características del caso y conforme lo descripto por la actora en la demanda, considero que existen circunstancias que objetivamente demuestran que se ha producido un perjuicio de naturaleza extrapatrimonial. Es que la conducta de la empresa demandada - que no solo incumplió con la prestación principal del contrato, sino que además adoptó una conducta de absoluto desinterés de los derechos de la compradora, ignorando sus pedidos de información e incluso no contestando la demanda por ella interpuesta para obtener la resolución del contrato- es relevante al momento de ponderar el padecimiento generado en la actora, sobre todo por la prolongación en el tiempo de la situación de incertidumbre y zozobra que genera un conflicto de las características del de autos; por haber visto frustradas sus expectativas a tener un inmueble propio.

Las circunstancias descriptas, necesariamente han ocasionado a la actora, una lógica desazón y un considerable sufrimiento, circunstancia que es -además- acreditada en autos a partir de la pericial psicológica realizada por la Lic. Laila Alejandra Jalis quien en su informe presentado en fecha 26/02/2024 concluyó que *“al momento del proceso pericial no se advierte la presencia de un trastorno, sin embargo, a partir de lo expresado por la peritada en la entrevista y las recurrencias y convergencias inter e inter-test, se observa que los sentimientos de angustia e irritabilidad son atribuibles al suceso ocurrido, dando cuenta de una perturbación en su interior generada por la incertidumbre e impotencia que sintió la Sra. Aguirre, acompañada de elevados sentimientos de inseguridad y baja autoestima”*. Finalmente *“recomienda a la peritada asistir a sesiones de psicoterapia individual, con un tiempo de duración de 6 meses como mínimo”*.

La cuantificación de este rubro indemnizatorio consiste en una tarea que reviste enorme dificultad. Como punto de partida cabe afirmar que el daño moral (o “indemnización de las consecuencias no patrimoniales” según el art. 1741 CCCN) posee naturaleza resarcitoria (y no punitiva); así lo señala la norma al fijar como criterio que *“el monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas”*.

De ello se deriva que, la cuantificación sigue siendo judicial y prudencial, sin criterios rígidos ni topes. Pero existe ahora una pauta normativa mucho más específica que la de la reposición al *statu quo* (ante la cual, de suyo, resulta impracticable en el daño moral), y que parte de la base de que el daño moral no se cuantifica, sino que se cuantifica la satisfacción del valor del daño extrapatrimonial. Sostiene Mosset Iturraspe que el criterio central que debe presidir la investigación en la materia es la que se funda en la ratio de nuestra institución y que alude a la intensidad del “dolor” padecido, pues la reparación debe guardar relación adecuada, en punto a su cuantía, con la intensidad del dolor padecido (Mosset Iturraspe, Jorge, Piedecabras, Miguel A. *Responsabilidad por*

daños, t. V, Rubinza Culzoni, 2016, p. 227).

Ahora bien, en este juicio la parte actora no abrió el debate que plantea el art. 1741 CCyC, en efecto no hizo ningún aporte que permita determinar específicamente qué bien o actividad resultaría gratificante, de manera de poder contar con pautas más específicas a la hora de cuantificar este rubro. Sin embargo, al interponer demanda estimó aquella satisfacción esperada mediante la determinación de una suma de dinero equivalente a \$500.000, que en la especie considero adecuada y proporcionada con la entidad del daño padecido.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al pedido de indemnización en concepto de daño moral por el valor solicitado por los actores, que estimo que asciende a la suma de \$2.400.000 a la fecha de la presente.

Atento a que el daño moral constituye una obligación de valor, aquel se determina a la fecha de la presente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 722 CCCN. Ello así, corresponde adicionar a la suma fijada en concepto de daño moral, un interés puro anual del 6% desde el 06/10/2021 (fecha en que la actora remitió la carta documento CD987335367) hasta la fecha de esta sentencia, operación de la que resulta la suma de **\$2.811.091,20 (PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVENTA Y UNO CON 20/100)** que constituye el monto total, actualizado y con intereses a la que asciende el rubro daño moral al día de la fecha. Esta suma, generará intereses, desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, a tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días que fija el Banco de la Nación Argentina.

4-Costas.

Las costas se impondrán al demandado vencido (art. 61 Procesal), por aplicación de principio general de la derrota

5- Honorarios.

Siendo oportuno en virtud de lo dispuesto en el art. 20 de la Ley 5480, corresponde regular honorarios a los letrados intervinientes en autos.

5.1 -Honorarios a regular.

Corresponde regular honorarios:

-Al Dr. Walter Ibri, por su actuación como patrocinante de la actora, en tres etapas del proceso y como ganador.

-A la perito contadora Nélida del Camen Sueldo - que resultó sorteado en autos se aplicará la escala prevista en el artículo 8 de la Ley 7897 por la que estimo que corresponde regular el 4% de la base regulatoria.

-A la perito tasadora Agostina Sáez que resultó sorteado en autos se aplicará la escala prevista en el artículo 49 inc. G) de la Ley 7268 por la que estimo que corresponde regular el 2% de la base regulatoria, ya que omitió expedirse sobre el valor locativo del inmueble, a pesar de que le fue requerido como punto de pericia.

-A la perito Psicóloga Laila Alejandra Jalis que resultó sorteado en autos se aplicará la escala prevista en el artículo 8 de la Ley 7897, en ausencia de una legislación específica en la materia, por la que estimo que corresponde regular el 4% de la base regulatoria.

5.2- Base.

A fin de determinar la base regulatoria cabe señalar que la actora reclamó la suma de \$719.824 (pesos setecientos diecinueve ochocientos veinticuatro) en concepto de daño emergente; la suma de \$ 900.000 (pesos novecientos mil) en concepto de lucro cesante/ pérdida de chance; y la suma de \$500.000 (pesos quinientos mil) en concepto de daño moral.

Ahora bien, sobre la base regulatoria, en materia de daños y perjuicios y conforme la doctrina y jurisprudencia imperante, cabe señalar que si lo que se reclaman son daños de carácter material, los mismos son objetivos y el monto de la base regulatoria será aquel reclamado en la demanda (art. 39 inc. 1 de la ley 5480), regulándose honorarios conforme el éxito de la gestión profesional como ganador o perdedor, salvo los casos de excepción en que los jueces estamos autorizados a aplicar el art. 13 de la ley 24432.-

Pero, cuando se demandan daños a la persona o subjetivos, lo reclamado por las partes es meramente estimativo, dependiendo de la determinación judicial, por lo que los honorarios se regulan sobre lo cuantificado en la sentencia, ya que dichos daños de carácter subjetivo, pueden ser acogidos total o parcialmente, quedando sujetos a los antecedentes que se reúnan, “librados a la prudencia de los jueces conforme a las normas del Código Civil. Así lo tiene dicho la doctrina imperante: Brito-Cardoso de Jantzon, “Honorarios de Abogados y Procuradores”, pág. 210/211. Cabe incluir con este criterio a los rubros pérdida de chance y daño moral, en tanto estos fueron determinados provisionalmente por la reclamante en forma estimativa, dependiendo su reconocimiento definitivo del análisis y determinación judicial.

Por lo expuesto, la base estará conformada por los daños materiales reclamados por la actora, más los daños subjetivos que properaron con esta acción. Es decir, por **daño emergente** por el que la parte actora reclamó la suma de \$719.824 corresponde - conforme planilla practicada- la suma actualizada al día de la fecha de de **\$5.535.756,80 (PESOS CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON 80/100)**; por **pérdida de chance** la suma de **\$3.411.826,51 (PESOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS CON 51/100)** y por **daño moral** la suma de **\$2.811.091,20 (PESOS DOS MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL NOVENTA Y UNO CON 20/100)**.

La suma de todos aquellos montos actualizados conforman la base regulatoria que asciende a la suma de \$11.758.674,51 (PESOS ONCE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO CON 51/100).

5.3- Cálculo de honorarios.

a)- Por el Proceso Principal: Corresponde regular honorarios:

-Al Dr. Walter Ibri (Intervención como patrocinante de la actora, en tres etapas y como ganador):

→Ganador: = \$11.758.674,51 x 14% (art. 38 LA) = **\$1.646.214,43 (pesos un millón seiscientos cuarenta y seis mil doscientos catorce con 43/100).**

-A la perito contadora Nélide del Carmen Sueldo:

\$11.758.674,51 x 4% = \$470.346,98 (pesos cuatrocientos setenta mil trescientos cuarenta y seis con 98/100).

-A la perito tasadora Agostina Sáez

\$11.758.674,51 x 2% = \$235.173,49 (pesos doscientos treinta y cinco mil ciento setenta y tres con 49/100).

-A la perito Psicóloga Laila Alejandra Jalis

\$11.758.674,51 x 4% = \$470.346,98 (pesos cuatrocientos setenta mil trescientos cuarenta y seis con 98/100).

Las regulaciones mencionadas se practicaron teniendo en cuenta el carácter de la intervención, labor profesional desarrollada, etapa procesal cumplida, resultado arribado y en la ley 5480.

Finalmente, cabe aclarar que al valor regulado al letrado se adicionará - en caso de corresponder por la categoría del obligado al pago - el I.V.A., en cuyo caso deberá acreditar su condición impositiva ante AFIP, previo a la percepción de sus estipendios y que al monto regulado deberán adicionarse los intereses que correspondan hasta su efectivo pago, aplicando la tasa activa promedio del BNA.

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA entablada por la Sra. AGUIRRE GLADIS ANTONIA DNI 14.995.387 y, en consecuencia, declarar resuelto el contrato de compraventa de fecha 08/05/2018; condenando a la demandada, Centro de Empresarios de Famaillá (CUIT 33-69713992-9) a abonarle a la actora: **a) la suma de \$5.535.756,80 (pesos cinco millones quinientos treinta y cinco mil setecientos cincuenta y seis con 80/100) en concepto de restitución de capital con más los intereses que correspondan desde la fecha de la presente hasta el efectivo pago aplicando la tasa activa del BNA ; b) la suma de \$3.411.826,51 (pesos tres millones cuatrocientos once mil ochocientos veintiséis con 51/100) en concepto de pérdida de chance, con más los intereses correspondientes desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago aplicando la tasa activa del BNA; c) la suma de \$2.811.091,20 (pesos dos millones ochocientos once mil noventa y uno con 20/100) en concepto de daño moral con más los intereses correspondientes desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago aplicando la tasa activa del BNA, conforme lo considerado.**

II.- IMPONER LAS COSTAS a la parte demandada vencida (Art. 61 procesal).

III.- REGULAR HONORARIOS a los profesionales intervinientes en autos, según el siguiente detalle: **Al Dr. Walter Ibri la suma de \$ 1.646.214,43 (pesos un millón seiscientos cuarenta y seis mil doscientos catorce con 43/100); a la perito contadora Nélide del Carmen Sueldo la suma de \$470.346,98 (pesos cuatrocientos setenta mil trescientos cuarenta y seis con 98/100); a la perito tasadora Agustina Sáez la suma de \$235.173,49 (pesos doscientos treinta y cinco mil ciento setenta y tres con 49/100); y a la perito Psicóloga Laila Alejandra Jalis la suma de \$470.346,98 (pesos cuatrocientos setenta mil trescientos cuarenta y seis con 98/100).**

A los honorarios deberán adicionarse el IVA y los intereses que correspondan, según lo considerado.

IV.- NOTIFÍQUESE de conformidad al art. 35 Ley 6059.

HAGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 13/08/2024

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

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