

Expediente: **1439/00**

Carátula: **ALBARRACIN JULIO ERNESTO C/ PLATAS ROBLES MIGUEL ANGEL Y OTROS S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VIII**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **03/05/2023 - 00:00**

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

900000000000 - COFIN S.R.L., -DEMANDADO/A

27176961258 - PLATAS ROBLES, MIGUEL ANGEL-DEMANDADO/A

900000000000 - ALBARRACIN, JULIO ERNESTO-ACTOR/A

27176961258 - PEREZ, MIGUEL ANTONIO-DEMANDADO/A

27176961258 - TREJO, MIGUEL ANGEL-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 1439/00



H102084395373

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 14/06/2000

SENTENCIA N°: - AÑO:

JUICIO: “ALBARRACIN JULIO ERNESTO c/ PLATAS ROBLES MIGUEL ANGEL Y OTROS s/ CONTRATOS (ORDINARIO) - Expte. n° 1439/00”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 02 de mayo de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en autos del epígrafe, y

RESULTA:

A fs. 155, se apersona la Dra. Alejandra E. Zapiola en representación del Sr. Julio Ernesto Albarracin, y con el patrocinio del Dr. Daniel Moeremans, e inicia juicio de revisión de contrato, nulidad de cláusulas contractuales, rendición de cuentas, escrituración, daños y perjuicios y medida de no innovar; en contra de Miguel Ángel Plata Robles, en carácter de titular de las empresas Tanoa y Cofin SRL, y de sus socios Miguel Ángel Ramón Trejo y Miguel Antonio Pérez.

El objeto de su demanda tiene como finalidad que se revise judicialmente el contrato celebrado entre las partes, se declare que el mismo constituye un contrato de compraventa, se determine la parte del precio ya abonado, se rinda cuenta de los dineros ya entregados a cuenta, se declare la nulidad de las cláusulas abusivas y se condene a pagar, en concepto de daños y perjuicios, la suma de \$30.000 (pesos treinta mil). Relata en los hechos que, ante el deseo de adquirir un lote de terreno, tuvo que enfrentarse con una serie de hechos, los que se pasan a describir en una línea de tiempo.

En un primer acto, se celebró un contrato de mandato entre la sociedad (titular del inmueble) y un corredor inmobiliario. En virtud de dicho contrato se autorizó al corredor a gestionar la “reserva de lotes” en un inmueble de su propiedad, y a percibir cuotas a cuenta de lo que en el futuro constituirá el precio definitivo de la operación. También se le otorgó la tenencia precaria de los terrenos en calidad de depósito, obligándose el agente inmobiliario a restituirlo en caso de ser solicitado.

En un segundo acto, apareció el consumidor, quien pretendía adquirir un lote de terreno a través de cuotas, a quien se le brindó muy poca información y tampoco se le explicó el precio final que pagaría por dicho inmueble.

En el tercer acto, en donde el comprador pagó sus dos primeras cuotas y se le hizo entrega del inmueble en calidad de tenedor precario, situación que el actor no entendió, sin imaginarse que se le podría quitar el inmueble con posterioridad. Asimismo se realizó un nuevo contrato con cláusulas repetidas, en donde no se hizo constar las cuotas que había abonado el actor.

Manifiesta que, a pesar de haber abonado más del 25% de las cuotas, el corredor inmobiliario inició acción de desalojo en su contra. A los fines de evitar el desalojo, el Sr. Albarracin abonó algunas cuotas más, pero, ante la imposibilidad de seguir afrontando las mismas, es que procedió el juicio de desalojo, haciendo finalmente lugar al mismo y vendiendo dicho inmueble a otra persona.

Por otro lado, manifiesta que el contrato entre Platas Robles (corredor inmobiliario) y la sociedad Cofin SRL tiene o tuvo como finalidad violar la Ley, los derechos de los adquirentes, la buena fe y obtener ventajas desproporcionadas explotando la necesidad, ligereza e inexperiencia de los adquirentes.

Sostiene, que lo que llama la atención es que se hayan suscripto además de dos mandatos de reserva inmobiliaria, tres contratos de reserva inmobiliaria con un único e idéntico fin. Dichas reservas fueron desnaturalizando el documento principal, ya que fueron modificando la cantidad de cuotas y los importes de las mismas.

Aclara, que ningún contrato de reserva faculta a que el agente inmobiliario perciba depósitos iniciales, adicionales y mensuales, por lo que en realidad se trataban de cuotas percibidas por la sociedad vendedora.

Manifiesta, que todos los acuerdos celebrados en los párrafos anteriores son violatorios, debiéndose declarar la nulidad de las cláusulas abusivas. Con respecto al acta de tenencia precaria de fecha 30 de enero de 1988, firmada por el Sr. Albarracin, la abogada del Sr. Plata Robles en la demanda de desalojo sostuvo que la tenencia precaria en realidad era una expresión que traduce un comodato sin plazo, pero conforme surge de la Ley, el comodato es esencialmente gratuito, y al tratarse el presente caso de un contrato oneroso, no podía encuadrarse en la mencionada figura.

Por último, sostiene que la CD de fecha 18/08/95, enviada por Plata Robles a Albarracín, revoca la “supuesta” tenencia precaria por incumplimiento de la provisión de aportes dinerarios para la ejecución de gestión, de celebración de boleto y/o contrato de compraventa y le solicita el desalojo del inmueble. Pero el mismo no menciona desde que fecha se encontraría en mora, ni las sumas supuestamente adeudadas.

Afirma que, desde la celebración del primer contrato, hasta la intimación de desalojo, han transcurrido varios años, por lo que el Sr. Albarracín, hasta el año 1995, abonó las cuotas regularmente, dando cumplimiento con el 25% del total del capital a pagar.

Un año después, se le inició juicio de desalojo y que, más allá de existir sentencia de desalojo, la accionante, en los años 1997 y 1998, continuó recibiendo misivas de la apoderada de Plata Robles,

por las que se intima a abonar la refinanciación de pago. Por las cartas documento y las misivas injustamente enviadas es que además del cumplimiento contractual, reclama daño moral.

A fs. 348/351, se apersona el Sr. Miguel Ángel Trejo, con el patrocinio de la Dra. Silvia Viviana Pérez, y plantea excepción de Falta de Acción o Falta de Legitimación, fundamentando la misma en que la documentación aportada por la actora no tiene ninguna vinculación jurídica, ni de otra naturaleza con esa parte.

Sostiene, que el Sr. Albarracin lo demanda por ser socio de Cofin SRL, pero que al reconocer, la ley, personalidad jurídica a las sociedades y ser titulares de derechos (ejercer derechos y obligaciones), presupone que la sociedad es un ente distinto de las personas que lo integran. Por tal motivo, aclara que la actora no puede extender la responsabilidad a las personas de sus socios.

A fs. 354/363, la actora contesta la excepción planteada sosteniendo que, en los casos en que los individuos que recurren a la forma jurídica societaria, lo hagan apartándose de esos fines que tuvo presente el legislador, la imputación de derechos y obligaciones no se hará ya a la sociedad, sino directamente a los socios.

A fs. 417/424, se presenta la Dra. Silvia Viviana Pérez, en representación de Miguel Angel Plata Robles, y contesta demanda negando todos y cada uno de los hechos invocados en la misma.

Relata, en su versión de los acontecimientos, que desde hace varios años el Sr. Plata Robles se desempeña como corredor inmobiliario. En tal carácter, en fecha 30/10/85, fue facultado por la Sociedad codemandada, propietaria de un inmueble en mayor extensión, sito en Las Talitas, Matrícula Registral N-8802, a fin de concretar reservas inmobiliarias sobre los lotes, otorgándosele la tenencia precaria del predio.

Dentro de esta operatoria, el Sr. Albarracin solicitó, en enero de 1987, la reserva de un lote terreno, a cuyo efecto se obligó a abonar una seña de A500 (quinientos australes), y además: a) Al momento de recibir la tenencia del lote, tres cuotas de A62 (sesenta y dos australes); al momento de suscribir el boleto de compra venta, tres cuotas de A62 (sesenta y dos australes); y a efectuar depósitos mensuales que consistían en sesenta cuotas mensuales y consecutivas de A56 (cincuenta y seis australes), cada una con vencimiento la primera de ellas el 31/01/87; y sesenta cuotas mensuales y consecutivas de A6 (seis australes), con vencimiento en igual fecha.

Aclara, que las cuotas mencionadas se actualizarán de acuerdo al INDEC. Los depósitos fuera de término serían incrementados en el momento de su cancelación con los intereses punitivos mensuales correspondientes. Luego de firmado el acuerdo, el actor no abonó ninguna de las cuotas convenidas, sino solo la suma de A350, el día 26/12/86.

Cuenta que, caducada esta reserva inmobiliaria el 19/10/88, se celebró una nueva solicitud de reserva inmobiliaria, estableciéndose que en ese caso el actor debía abonar la suma de A1.539 (australes mil quinientos treinta y nueve) al momento de recibir la tenencia del inmueble, dos cuotas de A310 (australes trescientos diez); sesenta y cuatro cuotas mensuales y consecutivas de A310 (australes trescientos diez); sesenta y cuatro cuotas mensuales y consecutivas de A65 (australes sesenta y cinco), con vencimiento a partir del día 30/10/88. Tampoco, en esa oportunidad, el accionante dió cumplimiento con las obligaciones asumidas.

Ante el decaimiento de las reservas efectuadas, suscriptas en los distintos instrumentos, Albarracín no dió cumplimiento en ninguno de los casos con las obligaciones asumidas, entrando así en mora automática.

En fecha 30/01/80, se otorgó al actor la tenencia precaria del mencionado lote terreno, con la salvedad de que la concesión de dicha tenencia no implicaría una variación en la relación jurídica y contractual que unía al otorgante y a la tenedora. Finalmente, ante la caducidad de la reserva inmobiliaria, la tenencia precaria fue revocada mediante CD de fecha 18/08/95, iniciándose los autos "Plata Robles Miguel Ángel C/Albarracin Julio Ernesto S/Desalojo".

Abierta la causa a prueba, a fs. 453, la parte actora ofreció 13 (trece) cuadernos de prueba, 4 (cuatro) fueron presentados por el demandado, y 1 (uno) por el codemandado.

A fs. 810, presenta alegato la parte demandada; la parte actora no alegó. Habiendo fallecido Miguel Antonio Perez, la actora desiste el derecho de accionar en su contra y/o sus sucesores.

Practicada planilla fiscal a fs. 860, pasan los autos a dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

La parte actora inicia la presente demanda a los fines de obtener el cumplimiento contractual por medio del cual adquirió un bien inmueble del que no puede disponer en la actualidad. Además, reclama daños y perjuicios por el menoscabo sufrido como consecuencia de tal incumplimiento.

Los demandados contestaron negando los hechos aludidos por la actora y sostuvieron que la indisponibilidad del inmueble fue por motivo de incumplimiento, de la actora, con los pagos pactados a los fines de la entrega del mismo.

De esta manera queda trabada la litis.

No habrá pronunciamiento respecto del inicialmente codemandado Miguel Antonio Pérez, en razón de que el actor desistió de la acción y derecho mediante presentación de fecha 14/10/2009 (fs. 851), sin que haya mediado oposición de parte, atento la notificación de fs. 853.

I.- FALTA DE LEGITIMACIÓN:

El demandado Miguel Ángel Ramón Trejo, plantea la presente excepción fundamentando la misma en que, al reconocerse a Cofin SRL como una sociedad con personalidad jurídica propia de las sociedades comerciales, y ser titulares de derechos (ejercer derechos y obligaciones), presupone que la sociedad es un ente distinto de las personas que lo integran. Por tal motivo, aclara que la actora no puede extender la responsabilidad a la persona de sus socios.

Al contestar el traslado dispuesto de esta excepción, la parte actora invoca la aplicación del art. 54 de la Ley N° 19.550 (LS), con argumentos que deben tenerse por reproducidos por razones de brevedad.

Analizando las posiciones asumidas por las partes, considero, por un lado, que la parte actora no describe con precisión las conductas personales del socio Trejo y societarias de Cofin SRL que configurarían actos que tornen aplicable la norma del art- 54 de la LS; por otro lado, además de estar reconocido que Cofin SRL es un sociedad de responsabilidad limitada, tampoco se ha probado en auto la existencia de actos o conductas que acrediten el uso de la figura societaria para defraudar derechos de terceros ni del actor, o que configuren actos extrasocietarios o ilícitos por los que la responsabilidad deba extenderse y/o recaer también en la persona de los socios.

En consecuencia, conforme lo expuesto, corresponde admitir la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el codemandado Miguel Ángel Ramón Trejo.

II.- CUESTIÓN DE FONDO:

Entrando a considerar el fondo del presente caso, resulta necesario detenernos en el contenido del acto jurídico cuyo incumplimiento es objeto de esta demanda.

A finales del año 1986, el Sr. Albarracín y el Sr. Miguel Ángel Plata Robles llevaron a cabo una solicitud de reserva inmobiliaria, a los fines de destinar la reserva de una fracción de terreno a favor de la parte actora. La mencionada solicitud constaba de depósitos iniciales, depósitos mensuales y depósitos adicionales. La última parte del mencionado instrumento afirmaba que a partir de la firma del boleto de compraventa, con el futuro vendedor, los depósitos mensuales y/o adicionales, se transformarían en pago a cuenta del precio, pero del instrumento no surgía aclaración alguna sobre en qué momento se suscribiría el boleto de compraventa o cuál era el valor total del inmueble.

Del mencionado instrumento se advierte que, al no estar detallado de manera específica en qué momento se concretaría el boleto de compraventa, o, más aún, cuál era el precio final del inmueble, a los fines de que el Sr. Albarracín pueda adquirirlo a título de dueño, el mismo se tornaba confuso e incierto para la parte actora, quien claramente tenía intenciones de adquirir el mismo en propiedad.

En este sentido, el Sr. Plata Robles, en representación de Cofin SRL, podía libremente realizar nuevas solicitudes de reserva, incrementando nuevas cuotas, y el Sr. Albarracín, sin tener poder de decisión sobre tal acuerdo, tendría que ajustarse a las nuevas disposiciones y continuar pagando las cuotas detalladas en las nuevas y venideras solicitudes, sin saber en qué momento adquiriría la propiedad del referido inmueble.

Así las cosas, surge de las copias certificadas obrantes a fs. 221/240, que la última solicitud de reserva inmobiliaria data de fecha 09/05/94, muy distante de la primera solicitud, llevada a cabo en el año 1986, lo que evidencia la constante situación de duda de Albarracín, al estar frente a nuevas “solicitudes de reserva inmobiliaria” sin promesa cierta de compra.

Teniendo en cuenta el carácter de la citada solicitud de reserva inmobiliaria, y lo que establece el Código Civil en su art. 1137 (“Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos”) no hay dudas del carácter contractual del negocio jurídico contenido en dicho instrumento. El contrato, significando un acuerdo o declaración de voluntad común, es también un hecho voluntario y lícito, y se presenta así como un acontecimiento al cual la ley le imputa determinadas consecuencias: la adquisición, modificación, transferencia o extinción de derechos u obligaciones”. Por ello, y teniendo en cuenta la voluntad de las partes, cabe aclarar que estamos en presencia de un contrato cuyo fin último insinuaba una compraventa.

Aplicación de la Ley de Defensa del Consumidor: Como primera medida, hay que establecer que, en los presentes autos, se pretende la revisión de un contrato, la declaración de nulidad de cláusulas contractuales, rendición de cuentas, escrituración y el resarcimiento de los daños y perjuicios, todo en base a una serie de contratos que tuvieron inicio con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 24.240, pero que se prolongaron durante su vigencia, por lo que considero aplicable sus disposiciones.

En tal sentido, preciso que, pese al nombre dado a los sucesivos instrumentos (“solicitud de reserva inmobiliaria” o “mandato de reserva inmobiliaria”) el objeto y la finalidad de la contratación fue la adquisición del dominio de inmueble, por parte del actor Albarracín, que es de propiedad de Cofin SRL (vendedor por medio del corredor inmobiliario Miguel Ángel Plata Robles), y, atento los instrumentos empleados y suscriptos por las partes, en su naturaleza, es un contrato de adhesión típico enmarcado en una relación de consumo; y es de consumo por cuanto su finalidad es permitir la adquisición de cosas para uso o consumo personal del adquirente o de su grupo familiar o social y, por lo tanto, está regulado por el régimen protectorio del consumidor (arts. 1, 2, 3, 4, 36, 37, 38,

65 de la Ley 24.240 y arts. 1092 y sgtes. del CCyCN).

Cabe tener presente que el ámbito de aplicación de la ley 24.240 está definido por la noción de relación de consumo, que tiene como causa-fuente no sólo al contrato que pueda servir de enlace al proveedor de bienes y servicios con el consumidor o usuario, sino a los hechos o actos jurídicos que justifiquen el vínculo, el reconocimiento de los derechos y la imposición de las obligaciones allí establecidos conforme lo ha interpretado la C.S.J.N. en fallo "Mosca, Hugo Arnaldo c/ Buenos Aires, Provincia de (Policía Bonaerense) y otros s/ daños y perjuicios", del 06/03/07.

No cabe dudas que la relación entre las partes existió, y que la misma debe ser caracterizada como una relación de consumo, y aplicarse al presente casos las normas y principios que rigen la tutela de los consumidores conforme lo normado por la Ley N°24.240 y el actual CCyCN, en todo cuanto resulte en beneficio del consumidor.

Por su lado, el art. 1° de la Ley N° 24.240, (texto según N° 26.361), dispone: "Objeto. Consumidor. Equiparación. La presente ley tiene por objeto la defensa del consumidor o usuario. Se considera consumidor a la persona física o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Queda equiparado al consumidor quien, sin ser parte de una relación de consumo como consecuencia o en ocasión de ella, adquiere o utiliza bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social".

Frente a tal disposición, que ha extendido el concepto de "consumidor" a quien, sin ser parte en una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella, utiliza un bien o servicio como destinatario final y a quien, simplemente, está expuesto a una relación de consumo, y, en base a ello, no queda duda alguna que, la relación que vincula al actor con los demandados en el presente caso es claramente una relación de consumo, comprendida en el art. 1° de la Ley N° 24.240.

A su turno el art. 2 establece: Proveedor: "Es la persona física o jurídica de naturaleza pública o privada, que desarrolla de manera profesional, aun ocasionalmente, actividades de producción, montaje, creación, construcción, transformación, importación, concesión de marca, distribución y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. Todo proveedor está obligado al cumplimiento de la presente ley". En tal sentido, ambos demandados pueden ser caracterizados como "proveedor" respecto de la parte actora.

Definida la aplicación del Estatuto del Consumidor a relaciones como las invocadas en el presente juicio, cabe señalar que tal normativa no es un conglomerado de normas excepcionales, aplicables a determinadas circunstancias especiales, sino un microsistema a través del cual se concreta el Principio Protectorio contenido en el artículo 42 de la Constitución Nacional. Esto nos lleva a reconocer, en cabeza de la parte actora, una serie de derechos y prioridades derivados de la normativa contenida en la Ley de Protección del Consumidor.

Otra norma interesante es el artículo 3° de la Ley N° 24.240, la que, respondiendo al Principio Protectorio contenido en el artículo 42 de la Constitución Nacional, establece que este estatuto del consumidor se integra con las normas generales y especiales aplicables a las relaciones de consumo, particularmente con las de Defensa de la Competencia y Lealtad Comercial, así como que en caso de duda sobre la interpretación de los principios que establece la ley, debe prevalecer la más favorable al consumidor. En base a tal norma se puede afirmar la existencia de un estatuto del consumidor integrado por normas y principios del derecho patrimonial aplicables a una relación de consumo, en el marco del artículo 1° de la Ley N° 24.240, aún cuando el proveedor, por su actividad, esté comprendido en otra normativa especial. Esto implica que las normas que regulan las relaciones de consumo deben ser aplicadas e interpretadas conforme con el principio de protección

del consumidor y el acceso al consumo sustentable, y, en caso de duda sobre su interpretación, prevalece el más favorable al consumidor. Y lo mismo respecto del contrato celebrado, cuyas cláusulas y condicionamientos deben también interpretarse en el sentido más favorable para el consumidor, y, en caso de dudas sobre el alcance de las obligaciones impuestas al consumidor, se debe adoptar el criterio por el que sea menos gravosa. En el caso de autos, este criterio interpretativo tiene especial relevancia por cuanto nos encontramos con un consumidor que adquirió y/o pretendió adquirir, mediante una serie de contratos de adhesión con cláusulas predispuestas, un inmueble cuya venta el propietario había comisionado al demandado Plata Robles, y que iba a destinar a vivienda familiar.

A estos principios de aplicación e interpretación de normas y cláusulas contractuales en el sentido más favorable al consumidor, se suma lo dispuesto en el Artículo 8° bis de la Ley N° 24.240: “Trato digno. Prácticas abusivas. Los proveedores deberán garantizar condiciones de atención y trato digno y equitativo a los consumidores y usuarios. Deberán abstenerse de desplegar conductas que coloquen a los consumidores en situaciones vergonzantes, vejatorias o intimidatorias. No podrán ejercer sobre los consumidores extranjeros diferenciación alguna sobre precios, calidades técnicas o comerciales o cualquier otro aspecto relevante sobre los bienes y servicios que comercialice. Cualquier excepción a lo señalado deberá ser autorizada por la autoridad de aplicación en razones de interés general debidamente fundadas. Tales conductas, además de las sanciones previstas en la presente ley, podrán ser pasibles de la multa civil establecida en el artículo 52 bis de la presente norma, sin perjuicio de otros resarcimientos que correspondieren al consumidor, siendo ambas penalidades extensivas solidariamente a quien actuare en nombre del proveedor”.

En este sentido, se observa una disparidad en la capacidad de negociación de las partes, ya que el actor (Sr. Albarracín) se encuentra en una posición pasiva de aceptación y de confianza frente a lo que el vendedor le informe acerca de las condiciones del contrato, debiendo brindársele así cierta protección legal ante la posición dominante de este último. El art. 1095 CCyCN establece que el contrato de consumo se interpreta en el sentido más favorable para el consumidor. Cuando existen dudas sobre los alcances de su obligación, se adopta la que sea menos gravosa. En los contratos de consumo, como el de autos, rige en plenitud el principio del "in dubio pro consumidor", del art. 3 de la LDC, las obligaciones referidas a la información, publicidad, de los artículos 4 y 8, como así también el trato digno que merecen los consumidores, artículo 8 bis, deberes del proveedor que rigen en todas las etapas del contrato: previamente, durante la ejecución y posterior a ésta.

Teniendo en cuenta entonces la legislación aplicable, la cuestión será analizada a la luz del principio protectorio y de las “cargas probatorias dinámicas”, que cobran plena vigencia. Dicho encuadre conlleva -entre otros efectos- la aplicación del principio protectorio, la interpretación más favorable al consumidor, la obligación del proveedor de suministrar información cierta, clara y detallada de todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios comercializados, las condiciones de comercialización, la prohibición de publicidad falsa o que induzca a error al consumidor y la obligación de otorgar trato digno y equitativo a los consumidores, con abstención de conductas que los coloquen en situaciones vergonzantes, intimidatorias o vejatorias.

Conexidad Contractual: Respecto a lo peticionado en la presente causa, y de una lectura de la demanda, como de sus respectivas contestaciones, tanto por parte de Miguel Ángel Plata Robles, como de Cofin SRL, hay que establecer, primero, que, previo a la celebración de los contratos que vincularan al actor Albarracín con el corredor inmobiliario Plata Robles, éste había suscripto un contrato con Cofin SRL (por entonces Cofin SC) por el cual, ésta última, en su carácter de propietaria del inmueble, autorizó a Plata Robles a comercializar lotes del inmueble bajo las modalidades y condiciones que se establecen en el instrumento que en copia autenticada obra a fs. 221.

En virtud de considerar que existe conexidad contractual en el sistema por el cual el actor adquirió y/o pretendió adquirir el inmueble descripto en los diversos contratos suscriptos entre Albarracín y Plata Robles, considero que el actor está legitimado para accionar en contra de ambos demandados, Miguel Ángel Platas Robles y Cofin SRL, los que deberán responder, de manera concurrente y solidaria, frente al consumidor, en su carácter de tal, para el caso en que en autos se resuelva la existencia de obligaciones incumplidas, y la correspondiente indemnización por daños y perjuicios reclamada.

Esta solución también encuentra respaldo, actualmente, en los arts. 1073/1075 del CCyCN, aplicable al caso de autos en virtud del principio de progresividad, así como resultar la normativa más favorable al consumidor (art. 7, último párrafo, del CCyCN).

El artículo 7, último párrafo, del CCyCN dispone: “Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

Los Fundamentos que acompañan al Proyecto explican: “Se introduce una ligera variante con relación a la regulación actual del artículo 3° del Código Civil con relación a los contratos en curso de ejecución y las nuevas normas supletorias. Según el entendimiento tradicional, la vigencia de las normas supletorias se basa en que las partes han callado porque la ley preveía lo que ellas querían estipular y porque acordarlo en el contrato, hubiera sido una estipulación sobreabundante e inútil. Por consiguiente, si una reforma legislativa altera los preceptos supletorios de un contrato dado, los contratos en curso deben ser juzgados por la vieja ley, que forma parte de ellos; en realidad, lo que se respeta no es la vieja ley, sino la voluntad de las partes. Sin embargo, tratándose de una relación de consumo, particularmente cuando el contrato es de duración, cabe descartar la presunción de una voluntariedad “común” sobre la remisión a las normas supletorias vigentes. Por ello, dado que es de presumir que la nueva ley mejora según lo justo, la derogada y que el legislador la sanciona de acuerdo a lo que parece más razonable según los cambios sociales o las prácticas negociales, procurando interpretar lo que hubieran con justicia pactado las partes de haberlo previsto, parece conveniente que, en estos contratos de consumo, la regla sea invertida en el sentido que, al contrato de consumo en curso de ejecución, le sean aplicables las nuevas leyes supletorias que puedan sancionarse, siempre y cuando, obviamente, por fidelidad a un principio cardinal que informa la materia, sea más favorable al consumidor”.

Queda claro que, frente al consumidor, deben asumir la responsabilidad por incumplimiento contractual, tanto el corredor inmobiliario Plata Robles (vendedor directo o inmediato), como el propietario autorizante Cofin SRL (vendedor indirecto o mediato), mediante el contrato de fs. 221; todo, sin perjuicio de las acciones de repetición que puedan surgir entre ellos, en virtud de la solidaridad que establece la Ley N° 24.240, frente a la parte actora en autos; por lo tanto, ambos demandados resultan responsables concurrentes frente al actor, en su condición de consumidor.

Es evidente la conexidad existente entre los diversos contratos y el rol que cabe a cada entidad, dado que el sistema de comercialización de lote del inmueble de propiedad de Cofin SRL fue acordado en el instrumento de fs. 221, celebrado por Cofin SRL, como propietaria del inmueble de mayor extensión, y Miguel Ángel Plata Robles, como corredor inmobiliario; y, éste último, en tal carácter, y en virtud de las facultades y autorizaciones conferidas en dicho instrumento, celebró los contratos que lo vincularan al Sr. Julio Ernesto Albarracín, y que motivan la acción de autos.

En consecuencia, si bien el actor adquirió y/o pretendió adquirir un inmueble con el referido sistema de comercialización, mediante los llamados “solicitud de reserva inmobiliaria” (copias certificadas de fs. 222/225) o “mandato de reserva inmobiliaria” (copias certificadas de fs. 226/228), todos reposan y

se fundan en el contrato de fs. 221 (celebrado entre Cofin SRL y Plata Robles), integrando un sistema de contratos conexos, en el que los demandados se encuentran estrechamente vinculados por el fin económico común que persiguen, por lo que, frente a la parte actora - consumidor, ambos deben responder civilmente.

En igual sentido y siguiendo este lineamiento, el art. 1073 del CCCN dispone: “Hay conexidad cuando dos o más contratos autónomos se hallan vinculados entre sí por una finalidad económica común previamente establecida, de modo que uno de ellos ha sido determinante del otro para el logro del resultado perseguido. Esta finalidad puede ser establecida por la ley, expresamente pactada o derivada de la interpretación, conforme con lo que se dispone en el artículo 1074”.

Incumplimiento de los demandados: La Ley N° 14.005, vigente al momento de celebrarse el primer contrato, disponía; “Los contratos que tengan por objeto la venta de inmuebles fraccionados en lotes, cuyo precio haya de ser satisfecho por cuotas periódicas, quedan sometidos, como forma esencial para su validez a las condiciones y requisitos establecidos en la presente ley cuando la escritura traslativa de dominio no se otorgue de inmediato” (art. 1).

Y, a continuación, se agrega: “ARTICULO 2° - El propietario de inmueble que desee venderlo en la forma prevista en el artículo anterior hará anotar en el Registro Público Inmobiliario que corresponda a la ubicación del bien, su declaración de voluntad de proceder a la venta en tal forma, acompañando a la vez un certificado de escribano de registro sobre la legitimidad extrínseca del título y un plano de subdivisión con los recaudos que establezcan las reglamentaciones respectivas. ARTICULO 4° - Celebrado el contrato y dentro de los seis días de su fecha, deberá proceder a la anotación preventiva del instrumento que entregue el vendedor al comprador, en el Registro Público Inmobiliario. Este plazo podrá ser extendido por los reglamentos en razón de la distancia, no pudiendo exceder de treinta días. Dicho instrumento deberá contener: a) Nombre y apellido de los contratantes, nacionalidad, estado civil, edad, fecha y lugar en que se otorgue; b) Individualización del bien con referencia al plano de loteo, su ubicación, superficie, límites y mejoras existentes; c) Precio de venta, forma de pago e intereses convenidos; d) Correlación del título del vendedor y el de su antecesor en el dominio; e) Especificación de los gravámenes que afecten el inmueble, con mención de los informes oficiales que los certifiquen”.

Por su parte, en forma coincidente, y con la misma finalidad de protección del adquirente,, la ley de Defensa del Consumidor, en su Capítulo III, art. 10 establece: “Contenido del documento de venta. En el documento que se extienda por la venta de cosas muebles o inmuebles, sin perjuicio de la información exigida por otras leyes o normas, deberá constar: a) La descripción y especificación del bien. b) Nombre y domicilio del vendedor. c) Nombre y domicilio del fabricante, distribuidor o importador cuando correspondiere. d) La mención de las características de la garantía conforme a lo establecido en esta ley. e) Plazos y condiciones de entrega. f) El precio y condiciones de pago. g) Los costos adicionales, especificando precio final a pagar por el adquirente. La redacción debe ser hecha en idioma castellano, en forma completa, clara y fácilmente legible, sin reenvíos a textos o documentos que no se entreguen previa o simultáneamente. Cuando se incluyan cláusulas adicionales a las aquí indicadas o exigibles en virtud de lo previsto en esta ley, aquellas deberán ser escritas en letra destacada y suscritas por ambas partes. Deben redactarse tantos ejemplares como partes integren la relación contractual y suscribirse a un solo efecto”.

Es muy clara la Ley, en ambos casos, al mencionar que el documento debe contener plazos y condiciones de entrega, precio y condiciones de pago y costos adicionales, especificando precio final a pagar por el adquirente. Tales detalles de entrega y precio final no se tuvieron en cuenta al momento de redactar las diversas “Solicitud de Reserva Inmobiliaria” y “Mandato de Reserva Inmobiliaria”, ocultándose totalmente información esencial al adquirente, incumpliendo así las

condiciones de oferta y venta establecidas, tanto en la Ley N° 14.005, con en la de Defensa del Consumidor. Asimismo la Ley de Defensa del Consumidor en su capítulo IX (de los términos abusivos y cláusulas ineficaces), más específicamente en su art. 37, último párrafo, señala lo siguiente: “En caso en que el oferente viole el deber de buena fe en la etapa previa a la conclusión del contrato o en su celebración o transgreda el deber de información o la legislación de defensa de la competencia o de lealtad comercial, el consumidor tendrá derecho a demandar la nulidad del contrato o la de una o más cláusulas. Cuando el juez declare la nulidad parcial, simultáneamente integrará el contrato, si ello fuera necesario.

Teniendo presente lo establecido por la legislación Nacional con respecto a las relaciones contractuales, el Jurisdicente advierte que en las reiteradas “Solicitudes de Reserva Inmobiliaria” o “Mandato de Reserva Inmobiliaria”, las cuales como se afirmó anteriormente, tienen carácter contractual (y como compraventa), se faltó a la lealtad comercial al no brindar la información necesaria a los fines de un normal desarrollo y entendimiento para el Sr. Albarracin, quien se encontraba constantemente en una situación de desventaja, incertidumbre, y teniéndose que ajustar siempre a los términos estipulados por el corredor inmobiliario, quien actuó siempre sin tener en cuenta el estado de necesidades del adquirente, con total desconocimiento, y hasta desprecio, por los derechos que le asisten, vulnerándose, de modo inaceptable, el deber de buena fe contractual que el Código Civil consagraba en su artículo 1198, y que mantiene el actual CCyCN en su artículo 961, hasta de modo más general, referido al ejercicio de todo derecho, en su artículo 9.

Precisamente, uno de los derechos del consumidor, más trascendentes, es el vinculado al Deber de Información de los proveedores demandados, cuya finalidad exige poner al alcance del consumidor (actor) toda la información que pueda tener aptitud sobre su decisión de aceptar el producto o servicio ofrecido, obligaciones de las partes, plazos de cumplimiento, causales de rescisión, requisitos de cumplimiento, precio final, intereses aplicables a la financiación, imputación de las cuotas, etc.; vinculada al artículo 1198 del Código Civil (y hoy a los artículos 9, 961, 991 y 1061 del Código Civil y Comercial), podríamos decir que tal deber de información debe observarse con buena fe, lo que implica que el empresario emisor de la información debe hacerlo en forma tal que el destinatario consumidor pueda comprender con claridad, plenitud y eficacia el mensaje que recibe (arts. 4 LDC y 1100 del Código Civil y Comercial).

Tal deber de información no ha sido observado en autos, sino que, por el contrario, ha sido totalmente ignorado por los demandados, y en evidente perjuicio del actor; por ello, deben soportar las consecuencias de tan irregular proceder, violatorio de normas y derechos de orden público.

Por las consideraciones realizadas, conforme la doctrina y jurisprudencia citadas, y las constancias de autos, considero que corresponde hacer lugar a la demanda deducida por el Sr. Julio Ernesto Albarracín en contra del Sr. Miguel Ángel Plata Robles y de la sociedad Cofin SRL, que en autos fuera representada por el primero en tanto socio de la misma.

En consecuencia, admitida la responsabilidad de los demandados, así como la procedencia de la acción de la acción deducida, paso a analizar las pretensiones deducidas. Así:

a) Revisión de Contrato y Nulidad de Cláusula Contractuales: Como ya fuera analizado y establecido, los diversos contratos celebrados por el actor con el demandado Plata Robles, y totalmente oponibles al codemandado Cofin SRL, titulados “Solicitud de Reserva Inmobiliaria” y “Mandato de Reserva Inmobiliaria”, se deben considerar que han configurado un real boleto de compraventa, es decir, un negocio jurídico que tiene todos los elementos tipificantes de una compraventa inmobiliaria, pero sin observar el requisito de forma, al ser instrumentado en instrumento privado.

Asimismo, en razón de los fundamentos dados a lo largo de esta sentencia, y el incumplimiento en el que incurrieron los demandados, considero que corresponde declarar la nulidad de todas las cláusulas contenidas en los llamados “Solicitud de Reserva Inmobiliaria” y “Mandato de Reserva Inmobiliaria” que impliquen reducir la responsabilidad de los vendedores, limiten los derechos del comprador (consumidor) y afecten normas de orden público, así como integrar el contrato con las normas de la Ley N° 14.005 y la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240. En su caso, los demandados deberán cumplir con las obligaciones que resulten de la integración contractual dispuesta.

b) Rendición de Cuentas: Por las mismas razones expuestas precedentemente, cabe condenar a los demandados, Miguel Ángel Plata Robles y Cofin SRL, a rendir cuentas e informar al actor Julio Ernesto Albarracín lo siguiente: a) Fechas, monto y concepto de todos y cada uno de los pagos efectuados por el actor, desde la firma del primer contrato titulado “Solicitud de Reserva Inmobiliaria”; b) comprobantes de pago entregados al actor, con la imputación de lo recibido en pago; c) precio total del inmueble objeto de los contratos celebrados con el actor, precisando el porcentaje del precio que pagó el actor; d) precisar todos los datos que permitan identificar el inmueble objeto de los contratos celebrados con el actor, estado catastral e inmobiliario del mismo; e) fijar plazo para escriturar, indicando, en su caso, si existen trámites pendientes que impidan la escrituración del inmueble que fue objeto de los contratos celebrados con el actor.

La rendición de cuentas deberá ser presentada en autos, con el debido respaldo documental, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de tener por cancelado la totalidad del precio del inmueble que fue objeto de los contratos celebrados con el actor, en razón de tener que soportar las consecuencias del incumplimiento del deber de información que las normas legales imponen a los demandados, en tanto proveedores.

c) Escrituración: También, conforme al artículo 7 de la Ley N° 14.005 (“El comprador podrá reclamar la escrituración después de haber satisfecho el veinticinco por ciento (25%) del precio y su otorgamiento deberá concretarse dentro de los 30 días posteriores a partir de la fecha de la intimación. Esta facultad es irrenunciable y nula toda cláusula en contrario, pudiendo el vendedor exigir garantía hipotecaria por el saldo de precio”), y demás consideraciones vertidas en este pronunciamiento, corresponde condenar a los demandados Miguel Ángel Plata Robles y Cofin SRL, a otorgar al Sr. Julio Ernesto Albarracín la correspondiente escritura de compraventa que le permita inscribir el inmueble que fue objeto de los diversos contratos celebrados (fracción de terreno en inmueble de mayor extensión situado en Barrio San Antonio -Villa Mariano Moreno - Departamento Tafí Viejo - Provincia de Tucumán, inscripto en Registro Inmobiliario en Matrícula N-8802), en el término de diez días de vencido el plazo de la retención de cuentas, bajo apercibimiento de ser otorgado por este Juez, en su nombre y a cargo de los demandados. En caso de existir saldo de precio impago, el comprador (actor Julio Ernesto Albarracín) deberá otorgar garantía hipotecaria. Si fuera de imposible cumplimiento esta obligación, los demandados deberán abonar al actor una suma de dinero equivalente para adquirir un inmueble de las mismas o similares características, cuyo importe será determinado en la etapa de ejecución de sentencia.

d) Daños y Perjuicios: Se reclama la suma de \$30.000 en concepto de daño moral.

En relación al daño moral reclamado, previsto Artículo 522 Código Civil, es necesario precisar que se ha consolidado el criterio de la independencia del daño moral y patrimonial, expresándose en nuestra jurisprudencia: “No comparto el criterio de fijación del quantum del daño moral determinado por el Vocal Preopinante (50% del daño patrimonial), criterio este que se suele advertir en fallos de diversos Tribunales de nuestro país, puesto que entiendo que no existe una relación directa entre el daño patrimonial y el moral, ya que puede darse casos donde el daño patrimonial es enorme y no

existe daño moral, y a la inversa, también existen casos donde no hay daño patrimonial y si existe daño moral. Todo dependerá del bien o interés lesionado y el derecho subjetivo reconocido al titular del mismo. Es justo reconocer que el daño moral ocasionado a una persona no es mensurable patrimonialmente hablando, puesto que valor tiene la vida, la integridad física psíquica, la intimidad, la dignidad, el honor, etc. de una persona, pero debe ser intentado con el objetivo de lograr una reparación, a través de la indemnización, entregando un bien patrimonial, pues es la única reacción factible del sistema jurídico cuando no se puede devolver a la persona la plena salud. Es por eso que estimo justo fijar como indemnización en el concepto de daño moral ocasionado al actor, como consecuencia del accidente de trabajo sufrido, a la fecha de la presente sentencia en la suma actual de pesos \$80.000.” (DRES.: PEDERNERA (EN DISIDENCIA PARCIAL) - CASTELLANOS MURGA - POLICHE DE SOBRE CASAS; CÁMARA DEL TRABAJO - Sala 5; VALDEZ LUIS CARLOS Vs. COBA S.R.L. S/DAÑOS Y PERJUICIOS; Nro. Sent: 186; Fecha Sentencia 24/05/2017).

En materia de responsabilidad de incumplimiento contractual, en criterio que comparto, se ha resuelto: “Cabe recordar brevemente la cuestión del daño moral como rubro indemnizable en materia contractual. Es sabido que el principal efecto de las obligaciones, es que confieren al acreedor el derecho a obtener del deudor el cumplimiento de la prestación debida, y en su defecto, el derecho a reclamarle las indemnizaciones que le resarzan los perjuicios ocasionados por la inejecución (art. 505, Cód. Civil) siendo el deudor responsable de los daños e intereses que resultaren al acreedor por dolo, mora o culpa (arts. 506, 508 y 511). En la noción de "daños e intereses" se comprende el valor de la pérdida que haya sufrido y el de la utilidad que haya dejado de percibir el acreedor a causa de la inejecución del deudor (art. 519) computándose a tal fin los que fueren consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento, salvo si la inejecución fuere maliciosa, en cuyo caso se incluirán también las consecuencias mediatas (arts. 520 y 521). El art. 522 (texto según ley 17.711 --Adla, XXVIII-B, 1810--) incorpora la cuestión del daño moral en los casos de indemnización por responsabilidad contractual, facultando al juez a condenar al responsable "de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancia del caso". La jurisprudencia ha interpretado la facultad concedida por el legislador con criterio estricto, exigiendo que quien lo invoca pruebe concretamente su acaecimiento y que las perturbaciones exceden las simples molestias que pueda ocasionar el incumplimiento contractual.” (DRAS.: LEONE CERVERA - AMENABAR - CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2 - ZULLI FRANCISCO Vs. COMPAÑIA INDUSTRIAL CERVECERA S.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 67 - Fecha Sentencia: 16/03/2015 - Registro: 00040718-09).

Con respecto al daño moral, se lo ha caracterizado como: “Bustamante Alsina, ("Tratado General de la Responsabilidad Civil", Abeledo-Perrot, Bs. As. 1989, pág. 208), define el daño moral "como la lesión a los sentimientos que determina dolor o sufrimientos físicos, inquietud espiritual, o agravio a las afecciones legítimas y en general toda clase de padecimientos no susceptibles de apreciación pecuniaria". Vale decir que el tema del modo en que se produjo el daño, o su existencia, etc., son temas ajenos, en principio, a la procedencia del daño moral”. (DRES.: DATO - GOANE - GANDUR - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Laboral y Contencioso Administrativo - LEDESMA PEDRO ANTONIO Vs. MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE AGUILARES S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 916 - Fecha Sentencia: 21/10/2005 - Registro: 00016830-00).

La indemnización por daño moral tiende a reparar la lesión de bienes extrapatrimoniales, como son el derecho al bienestar, a vivir en plenitud en todos los ámbitos, (familiar, amistoso, afectivo), y ello supone la privación o disminución de bienes, como la paz, la tranquilidad de espíritu y la integridad física, debiéndose valorar tales aspectos al fijar la indemnización por daño moral en tanto signifiquen una mortificación espiritual ponderable.

Atento a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, cabe precisar su aplicación al caso en estudio, a tenor de lo dispuesto en el art. 7. En base al mismo su aplicación es inmediata para las relaciones y situaciones jurídicas futuras; como también para las no agotadas al momento de su entrada en vigencia (01/08/2015), respecto a los tramos de su desarrollo no cumplidos, como a las consecuencias no agotadas, de relaciones y situaciones jurídicas constituidas bajo el amparo de la antigua ley. Quedan fuera de su aplicación aquellas situaciones y relaciones que fueran consumidas antes de su entrada en vigencia. La causa de la presente acción es el reclamo de indemnización de daños causados por un incumplimiento contractual que se habría configurado con anterioridad a la entrada en vigencia de este nuevo CCyCN. Siendo así, se trata de una relación jurídica que se consumó antes del advenimiento del Código Civil y Comercial y, por lo tanto, debe ser juzgada conforme el sistema del anterior Código Civil (ley 340 y modif.) en sus elementos constitutivos. En relación a las consecuencias no agotadas deberá aplicarse el nuevo cuerpo legal (Ley 26.994).

Sobre este punto, Aída Kemelmajer de Carlucci comenta que “la noción de consumo que subyace en el art. 7 fue tomada por Borda de la obra de Roubier, quien distingue entre leyes que gobiernan la constitución y la extinción de una relación jurídica, y leyes que gobiernan el contenido y las consecuencias. Cada fase se rige por la ley vigente al momento de esa etapa; el consumo o el agotamiento debe analizarse según cada una de esas etapas, en concreto, para cada tipo de situaciones, siendo imposible una formulación en abstracto, para todo tipo de cuestiones” (“El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme”, La Ley, 2015-B, 1146, AR/DOC/1330/2015; “La Aplicación del Código Civil y Comercial a las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes” - Ed. Rubinzal Culzoni – Buenos Aires - Santa Fe – 2015, p. 158).

Por compartirlo, considero aplicable al presente caso el criterio según el cual: “La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial impuso tener presente el contenido del art. 7° que por su ubicación en el Capítulo Preliminar, es aplicable a todas las relaciones y situaciones jurídicas regladas por el código. En el mismo se reguló la eficacia temporal de las normas derogadas frente al nuevo régimen legal, previéndose, en términos generales, que a partir de su entrada en vigencia las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Esta indicación legal, sin lugar a hesitación, es aplicable a las obligaciones de resarcir los daños nacidas en fecha anterior a la entrada en vigencia del código unificado, dado que no se ha previsto una norma especial que regule en particular la situación jurídica que se presenta en los procesos de daños no consolidados jurídicamente, como acontece en el régimen de la prescripción (art. 2537). A partir de ello, se debe tener presente que en la construcción de la sentencia de daño existen dos segmentos perfectamente diferenciados. En el primero, se determina quién o quiénes serán los sujetos responsables del deber de resarcir. Para individualizar al sujeto pasivo de la obligación indemnizatoria, se debe verificar la configuración de los presupuestos constitutivos de la responsabilidad: daño, antijuridicidad, nexo causal adecuado y factor de atribución. A partir de la determinación del responsable del daño, se inicia la segunda etapa que se vincula con el análisis de las consecuencias derivadas del accidente, como es la valoración y cuantificación de los daños padecidos y reclamados. Teniendo en consideración esta diferencia, la determinación de los sujetos responsables del deber de resarcir se debe formular con base en el régimen jurídico imperante en el momento en que acaeció el hecho dañador que será la causa fuente de la obligación de reparar. Es decir, se deben examinar los presupuestos de la responsabilidad conforme a la normativa vigente y doctrina que informa a la misma, a la fecha del accidente. Ello es así porque quedó absolutamente agotado en su estructuración normativa el hecho jurídico generador de la obligación, se consolidó y, es por ello, que tiene génesis la obligación de resarcir, la cual, desde este punto, resaltar su naturaleza de obligación de valor. Cumplida la primera etapa en la elaboración de la sentencia de daño, se abre la siguiente en la cual corresponde examinar las consecuencias jurídicas derivadas

del hecho dañador (valoración y cuantificación del daño como deuda de valor), las cuales hasta que no queden consolidadas en su determinación pecuniaria, sea en sede judicial o extrajudicial, son alcanzadas por las nuevas leyes sancionadas, en el caso, por el contenido del Código Civil y Comercial. Ello implica que mientras la transformación en dinero no se encuentre efectivizada y firme es una consecuencia no consolidada, razón por la cual la jurisdicción debe aplicar el régimen del Código Civil y Comercial, aun cuando el daño se hubiere producido estando vigente el Código Civil. En síntesis, para la determinación de los responsables del deber de resarcir los daños producidos antes del 1 de agosto de 2015, se aplica el Código Civil porque el mismo estaba vigente en ese momento. Y, si el monto resarcitorio no estuviere individualizado en dinero con sentencia firme, es decir, jurídicamente consolidado en su cuantía, se rige por el régimen de valoración y cuantificación reglado por el Código Civil y Comercial.” (“Código Civil y Comercial Comentado – Texto Exegético”; Jorge H. Alterini – Director General; 2ª. Edición Actualizada y Aumentada – Tomo VII – ARTS. 1708 A 1881; Ignacio Alterini – Coordinador; Ed. Thomson Reuters La Ley; Bs. As. 2016; págs. 55/57).

Tal será el criterio con el que se analizará y resolverá la cuestión de fondo, objeto de este proceso.

En relación al daño moral reclamado, previsto Artículo 1.078 Código Civil, sin dudas que el injustificado incumplimiento contractual de la demandada generó, en el actor, sentimientos de frustración y desasosiego, ante la impotencia de no poder superar el inconveniente generado por la falta de toda información respecto de su situación jurídica respecto de lo que entendió era una compraventa de inmueble que quería destinar a vivienda, así como la incertidumbre de la cuantía de su supuesta deuda por el precio, el importe de ésta prestación esencial, permanente temor a perder todo lo invertido, y demás circunstancias apreciadas a lo largo de estos considerandos. Y a todo esto se debe sumar una suerte de indiferencia, por parte de los demandados. Sin dudas que esto agravó o incrementó los sentimientos de frustración y desasosiego en el actor, ocasionando un daño moral que debe ser resarcido.

Con respecto al daño moral, se lo ha caracterizado como: “Bustamante Alsina, (“Tratado General de la Responsabilidad Civil”, Abeledo-Perrot, Bs. As. 1989, pág. 208), define el daño moral “como la lesión a los sentimientos que determina dolor o sufrimientos físicos, inquietud espiritual, o agravio a las afecciones legítimas y en general toda clase de padecimientos no susceptibles de apreciación pecuniaria”. Vale decir que el tema del modo en que se produjo el daño, o su existencia, etc., son temas ajenos, en principio, a la procedencia del daño moral”. (DRES.: DATO - GOANE – GANDUR - CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Laboral y Contencioso Administrativo - LEDESMA PEDRO ANTONIO Vs. MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE AGUILARES S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 916 - Fecha Sentencia: 21/10/2005 - Registro: 00016830-00).

Ello, porque el daño moral debe ser conceptualizado como una afectación disvaliosa del espíritu de la persona, no sólo vinculado al dolor o sufrimiento físico de la persona, sino también a todo derecho personalísimo, principalmente su integridad personal, salud psicofísica, afecciones espirituales e interferencia en su proyecto de vida (art. 1738 del Código Civil y Comercial); y la reparación de los daños debe ser plena (art. 1083 Código Civil, coincidente con el art.1740 del Código Civil y Comercial). En el presente caso estamos frente a un supuesto de incumplimiento contractual que generó en el actor la frustración de la adquisición de un inmueble en el que emplazaría su vivienda familiar, lo que evidencia una clara lesión a su proyecto de vida. Mosset Iturraspe principia señalando que “no debe confundirse la traducción económica de todo daño (sea a la persona o sea moral) con la repercusión patrimonial”, rechazando la posibilidad de que puedan existir daños puros ajenos a una cuantificación económica, pues “los golpes en el patrimonio suelen alcanzar a la persona, sin un mal a ella causado; pero los que padece la persona pueden no repercutir sobre el patrimonio, salvo en la medida en que origine, para la víctima, un crédito dinerario —la

indemnización— que es parte del patrimonio" (Mosset Iturraspe, Jorge, "Daño moral. Noción. Crítica a la denominación. Daño extrapatrimonial. Daño a la persona", Revista de Derecho de Daños, núm. 6, "Daño moral", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, p. 7), sosteniendo que "la expresión daño moral ha tenido la virtualidad de limitar la visión de la persona humana, de recortarla o detenerla desde una óptica poco feliz, la del dolor, a partir, precisamente, de la calificación del daño extrapatrimonial resarcible como daño 'moral'" (Mosset Iturraspe, Jorge, "Daño moral. Noción. Crítica a la denominación. Daño extrapatrimonial. Daño a la persona", Revista de Derecho de Daños, núm. 6, "Daño moral", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, p. 11). Este autor precisa que "sus objeciones son de muy variado tipo, de las cuales anota tres: A. La expresión 'daño moral' es inapropiada o inadecuada, y además equívoca; B. la tesis reduccionista: daño moral = dolor, deja afuera una serie importante de perjuicios que la persona puede padecer, y C. el sufrimiento o dolor, así expresado, además de provocar reacciones negativas —contrarias a su resarcimiento—, no explicita adecuadamente, en múltiples casos, dónde se origina el porqué de su causación". Es por ello que propone, como nueva calificación, la sustitución del "daño moral" por "daño a la persona", reduciendo el campo de comprensión del primero a ser una especie dentro de los males hechos a la persona (género), que únicamente se identifica con el dolor, sufrimiento, angustia o desolación.

Por su parte, Fernández Sessarego, desde su conocida postura humanista que ha sido introducida expresamente en los textos del Código Civil y Comercial, recuerda que "la reparación de un daño a la persona exige, como es fácilmente comprensible en este nivel de la historia, criterios y técnicas adecuadas a un ser libre que sustenta una unidad psicosomática que le sirve de soporte y de instrumento para su realización personal. Criterios y técnicas diferentes, tradicionales y conocidas, son las que, como bien sabemos, se han venido aplicando para resarcir los daños a las cosas, siempre valorables en dinero. Lo grave, por desconocimiento de la naturaleza del ente dañado, es que se han utilizado erróneamente estos criterios y técnicas para reparar un daño a la persona..." (Fernández Sessarego, Carlos, "Daño moral y daño al proyecto de vida", Revista de Derecho de Daños, núm. 6, "Daño moral", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, p. 37). Sobre esta base propone diferenciar primero entre el daño a las cosas del daño a las personas, y luego, como segunda, una calificación que tenga en cuenta las consecuencias derivadas del daño, diferenciando, entonces, entre los daños patrimoniales o extrapersonales y extrapatrimoniales o daños personales.

También se ha señalado que "5.4. DAÑO EXTRAPATRIMONIAL O MORAL. 5.4.1. Evolución. La concepción que lo limita al dolor (físico o espiritual), por su estrechez, fue la que habilitó la incorporación de las terceras categorías de daño a las que hemos hecho referencia. Sin embargo, también se postuló un criterio sumamente amplio, entendiéndose comprendidas en el daño moral todas las consecuencias espiritualmente disvaliosas de la lesión a la persona, sea cual sea el derecho o el interés lesionado. Además, se discutía si las personas jurídicas podían o no padecer daño moral, existiendo criterios contrapuestos. El Cód. Civ. y Com. ha modificado y tomado partido por varias de estas cuestiones, con una mirada de mayor apertura. 5.4.2. La notable amplitud del concepto. Su contenido. Si bien en el Cód. Civ. y Com. no se lo define de manera explícita, en el art. 1741 se dispone respecto de la indemnización de las consecuencias no patrimoniales derivadas del suceso lesivo. Dicha locución tiene una amplitud tal que permite abarcar todas las repercusiones anímicamente perjudiciales derivadas de un suceso dañoso, se trate de un damnificado directo o indirecto, en tanto y en cuanto guarden adecuada relación de causalidad con el hecho y estén comprendidas en el elenco de las consecuencias indemnizables (art. 1726, Cód. Civ. y Com.). La norma debe complementarse con lo dispuesto en el art. 1738 del Cód. Civ. y Com. Se explicita allí, claramente, que la "indemnización" (que nosotros entendemos como daño resarcible) incluye las consecuencias de la violación de los derechos personalísimos de la víctima, de su integridad personal, de su salud psicofísica, sus afecciones espirituales legítimas y las que resulten de su interferencia en su proyecto de vida. Por ello puede concluirse que, debidamente calibrada la

situación, nada queda excluido, pues en tanto y en cuanto se produzca la lesión a dichos derechos o intereses jurídicos, su repercusión en la persona constituirá "daño moral" y, por ende, deberá ser indemnizado. Ello termina con un amplio debate en el marco del Cód. Civ., adoptándose la concepción amplia respecto al daño moral y cuyo contenido excede ampliamente el concepto de "dolor" o al "sufrimiento". No cabe dudar de que el daño moral comprende todas las consecuencias perjudiciales en las capacidades del entender, querer y sentir, derivadas de la lesión a intereses no patrimoniales, y que se traducen en un modo de estar diferente de aquel al que se hallaba el damnificado antes del hecho, como consecuencia de este, y anímicamente perjudicial. No se trata de algunas consecuencias, debiendo las restantes ser emplazadas en otras categorías de daño; se trata de la totalidad. El daño moral se manifiesta de las más diversas maneras: con dolor físico, tristeza, angustia, secuelas psicológicas, diversas dificultades en la vida cotidiana y de relación, etcétera." ("Tratado de Derecho Civil y Comercial" - 2.a edición - Director: Andrés Sánchez Herrero - Coordinador: Pedro Sánchez Herrero - Tomo III - Responsabilidad Civil - Autores: ALDO M. AZAR y FEDERICO OSSOLA; Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2018; Editorial La Ley; Libro digital, Archivo Digital: descarga y online ISBN 978-987-03-3653-2; págs. 221/224).

Conforme se viniera destacado, este daño extrapatrimonial o moral ha sido admitido de manera plena; se ha dicho que "5.4.2. La notable amplitud del concepto. Su contenido El concepto es tan amplio que, en tanto y en cuanto exista una lesión a interés extrapatrimonial, y ella tenga una proyección concreta, se estará en presencia de un daño moral, inclusive el caso de pérdida de chances afectivas, que deben entenderse resarcibles como tales. Así las cosas, son dos las operaciones que deben realizarse: en primer lugar, determinar la entidad cualitativa del daño moral (su "valoración"). Luego de ello, sigue lo más difícil: determinar su entidad cuantitativa (esto es, la "cuantificación"). 5.4.6.2. Prueba directa y prueba por indicios. La determinación de la existencia del daño moral, esto es, su valoración, transita por senderos más flexibles que los del daño patrimonial, lo que se deriva de su particular naturaleza, claramente diferente a la de aquel. Cabe aquí acudir a presunciones hominis, y también a la regla res ipsa loquitur ("las cosas hablan por sí mismas"), ahora consagrada expresamente en el art. 1744 del Cód. Civ. y Com. Es que por las reglas de la experiencia es más o menos sencillo concluir que ciertos padecimientos y afecciones naturalmente se derivan de determinados hechos acreditados. El daño moral constituye un rubro autónomo, que no guarda relación ni cualitativa ni cuantitativa con el daño patrimonial, y, por ende, no puede ser derivado de este ni viceversa: "la determinación de la indemnización por daño moral se encuentra librada al prudente arbitrio judicial, y no depende de la existencia o extensión de los perjuicios patrimoniales, sino de la prueba del hecho principal; pues no media interdependencia entre tales rubros, en tanto cada uno tiene su propia configuración"(CNACivil, sala M, "Gallardo Denegri, María Eugenia y otros c. Croce, Osvaldo José y otro s/daños y perjuicios", 3/11/2014, en La Ley Online.). Se trata de determinar la lesión al derecho o interés jurídico extrapatrimonial, y de allí establecer la existencia de las consecuencias espirituales perjudiciales que de dicha lesión se derivan. Así las cosas, cuando nos encontramos en presencia de este daño in re ipsa, que surge de manera indudable de las circunstancias ya apuntadas, constituye un "piso" o un punto de partida (a la hora de valorar el daño) que podrá acrecentarse o incluso disminuirse si se acreditan las concretas repercusiones que el acto ilícito haya tenido respecto de la víctima de la acción lesiva." ("Tratado de Derecho Civil y Comercial" - 2.a edición - Director: Andrés Sánchez Herrero - Coordinador: Pedro Sánchez Herrero - Tomo III - Responsabilidad Civil - Autores: ALDO M. AZAR y FEDERICO OSSOLA; Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2018; Editorial La Ley; Libro digital, Archivo Digital: descarga y online ISBN 978-987-03-3653-2; págs. 223 y 228/229).

En cuanto a la cuantificación de este daño moral o extrapatrimonial, me adhiero al criterio señalado por la Jurisprudencia al considerarse que: "La cuestión de la cuantificación del daño moral es ardua y merece un abordaje desde las múltiples facetas que involucra. Partiendo de la naturaleza

resarcitoria del daño moral (y no punitiva) la determinación dineraria de este rubro no debería, en principio, estar ligada a los daños materiales. Dificulta el panorama la aparente contradicción de mensurar en dinero lo inconmensurable, lo que ha valido la recordada crítica del maestro Llambías cuando hablaba del “precio del dolor” (dar dinero a cambio de lágrimas). Doctrina especializada (Zavala de González Matilde, “Cuánto por daño moral”, La Ley, 1998 – E, 1057) ha sugerido como posibles pautas para esta determinación las siguientes: a) El factor de atribución ya que, por ejemplo, la subjetividad del responsable puede agravar el daño moral si ha mediado una culpa grave que acentúa la sensación de injusticia; b) La gravedad objetiva del menoscabo y las circunstancias de la víctima, ya que puede haber injurias más desmerecedoras que otras y su gravedad se acentúa si han sido difundidas públicamente; c) El tiempo en que dura el agravio; d) Pluralidad de intereses lesionados, como por ejemplo, casos en donde sólo se afecta lo estético y otros en donde también se afecta la intimidad y la reputación pública y social; e) Pluralidad de víctimas; f) La situación de la víctima, correspondiendo en líneas generales una condición patrimonial media, con prescindencia de la real de la víctima del caso; g) La situación del responsable, sin que ello importe conceder indemnizaciones cuantiosas cuando el autor es opulento, aunque sí pueden atenuarse cuando es menesteroso y máxime si el damnificado no (art. 1.069 Cód. Civ.). Parecidos parámetros ha señalado Mosset Iturraspe (“Diez reglas sobre cuantificación del daño moral”, La Ley, 1994 -A, 728): 1) no a la indemnización simbólica; 2) no al enriquecimiento injusto; 3) no a la tarifación con piso o techo; 4) no a la determinación sobre la base de la mera prudencia; 6) sí a la diferenciación según la gravedad del daño; 7) sí a la atención de las peculiaridades del caso: de la víctima y del victimario; 8) sí a la armonización de las reparaciones en casos semejantes; 9) sí a los placeres compensatorios; 10) sí a las sumas que puedan pagarse en el contexto económico del país y el estándar general de vida.” (DRES.: ACOSTA - DAVID. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 - CALVO JOSE LEANDRO Vs. EL CEIBO S.R.L. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Nro. Sent: 598 - Fecha Sentencia: 06/11/2015 - Registro: 00043255-06).

En base a las consideraciones vertidas, y los hechos probados de la causa, valorados a lo largo de esta sentencia, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 267 CPCyCT-Ley N° 6176 (Actualmente art. 216 Ley N° 9531), no existiendo prueba alguna de las demandadas que permita una solución contraria, y acreditado el daño invocado, estimo justo y razonable admitir el reclamo de daño moral por la suma de \$1.500.000, a la fecha de esta sentencia. A dicha suma se adicionarán intereses a calcular: a) aplicando una tasa pura del 8% anual, desde la fecha de la demanda (14/06/2.000) hasta la fecha de esta sentencia; b) aplicando la tasa de interés activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco Nación Argentina, desde el 03/05/2023 hasta su total y efectivo pago.

III.- Con respecto a las costas, atento lo resuelto sobre la cuestión de fondo, las mismas se aplican a los demandados vencidos (art. 61 del CPCyCT vigente).

RESUELVO:

I) HACER LUGAR A LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA planteada por Miguel Ángel Ramón Trejo, conforme lo considerado.

II) HACER LUGAR A LA DEMANDA deducida por **JULIO ERNESTO ALBARRACIN** - DNI N° 13.596.845, en contra de **MIGUEL ÁNGEL PLATA ROBLES** - DNI N° 8.099.598 y **COFIN S.R.L.** - CUIT N° 30-58695839-1. En consecuencia, **SE CONDENA** a los demandados Miguel Ángel Plata Robles y Cofin SRL, en forma concurrente y solidaria, a: **1) CONSIDERAR** que los diversos contratos celebrados por el demandado Miguel Ángel Plata Robles, por sí o como titular de Tanoa Inmobiliaria, titulados “Solicitud de Reserva Inmobiliaria” y “Mandato de Reserva Inmobiliaria”, han configurado un real boleto de compraventa, es decir, un negocio jurídico que tiene todos los

elementos tipificantes de una compraventa inmobiliaria, pero sin observar el requisito de forma, al ser instrumentado en instrumento privado, conforme se considera. **2) DECLARAR LA NULIDAD** de todas las cláusulas contenidas en los llamados “Solicitud de Reserva Inmobiliaria” y “Mandato de Reserva Inmobiliaria” que impliquen reducir la responsabilidad de los vendedores, limiten los derechos del comprador (consumidor) y afecten normas de orden público, así como **INTEGRAR** el contrato con las normas de la Ley N° 14.005 y la Ley de Defensa del Consumidor N° 24.240. En su caso, los demandados Plata Robles y Cofin SRL deberán cumplir con las obligaciones que resulten de la integración contractual dispuesta. **3) CONDENAR** a los demandados, Miguel Ángel Plata Robles y Cofin SRL, a rendir cuentas e informar al actor Julio Ernesto Albarracín lo siguiente: a) Fechas, monto y concepto de todos y cada uno de los pagos efectuados por el actor, desde la firma del primer contrato titulado “Solicitud de Reserva Inmobiliaria”; b) comprobantes de pago entregados al actor, con la imputación de lo recibido en pago; c) precio total del inmueble objeto de los contratos celebrados con el actor, precisando el porcentaje del precio que pagó el actor; d) precisar todos los datos que permitan identificar el inmueble objeto de los contratos celebrados con el actor, estado catastral e inmobiliario del mismo; e) fijar plazo para escriturar, indicando, en su caso, si existen trámites pendientes que impidan la escrituración del inmueble que fue objeto de los contratos celebrados con el actor. La rendición de cuentas deberá ser presentada en autos, con el debido respaldo documental, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de tener por cancelado la totalidad del precio del inmueble que fue objeto de los contratos celebrados con el actor, conforme se considera. **4) OTORGAR** al Sr. Julio Ernesto Albarracín la correspondiente escritura de compraventa que le permita inscribir el inmueble que fue objeto de los diversos contratos celebrados (fracción de terreno en inmueble de mayor extensión situado en Barrio San Antonio -Villa Mariano Moreno - Departamento Tafí Viejo - Provincia de Tucumán, inscripto en Registro Inmobiliario en Matrícula N-8802), en el término de diez días de vencido el plazo de la retención de cuentas, bajo apercibimiento de ser otorgado por este Juez, en su nombre y a cargo de los demandados. En caso de existir saldo de precio impago, el comprador (actor Julio Ernesto Albarracín) deberá otorgar garantía hipotecaria. Si fuera de imposible cumplimiento esta obligación, los demandados deberán abonar al actor una suma de dinero equivalente para adquirir un inmueble de las mismas o similares características, cuyo importe será determinado en la etapa de ejecución de sentencia. **5) ABONAR** al Sr. Julio Ernesto Albarracín la suma de \$1.500.000 (Pesos Un Millón Quinientos Mil), dentro del plazo de diez días de quedar firme la presente, con más los intereses dispuestos en los Considerandos.

III) COSTAS se imponen a los demandados vencidos en autos, Miguel Ángel Plata Robles y Cofin SRL (art. 61 CPCyCT), conforme lo considerado.

IV) REGULACIÓN DE HONORARIOS, reservar para su oportunidad.

HÁGASE SABER.- 1439/00 EEEE

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.

Actuación firmada en fecha 02/05/2023

Certificado digital:

CN=PÉREZ Pedro Manuel Ramón, 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>.