

Expediente: 2692/18

Carátula: **SORIA PABLO MARTIN C/ CARRASCO EDUARDO LAZARO S/ CONTRATO ORDINARIO**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **23/06/2023 - 00:00**

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

90000000000 - **CARRASCO, EDUARDO LAZARO-DEMANDADO/A**

23220732339 - **SORIA, PABLO MARTIN-ACTOR/A**

---

01

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común V

ACTUACIONES N°: 2692/18



H102054433851

### **JUICIO: SORIA PABLO MARTIN c/ CARRASCO EDUARDO LAZARO s/ CONTRATOS (ORDINARIO) - 2692/18 - I.:03/09/2018**

San Miguel de Tucumán, 22 de junio de 2023.

**AUTOS Y VISTO:** Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "SORIA PABLO MARTIN c/ CARRASCO EDUARDO LAZARO s/ CONTRATOS (ORDINARIO)" - 2692/18, de cuyo estudio

#### **RESULTA**

##### **1. Escrito de demanda.**

Que a fs. 27/28 (página 57 a 59 de expediente digitalizado) se presenta el Sr. Pablo Martín Soria, D.N.I. n° 31.040.102, por intermedio de su letrado patrocinante Germán Miguel del Pino, promoviendo demanda por incumplimiento contractual en contra de Eduardo Lázaro Carrasco, D.N.I. n° 21.327.470. Aclara que, lo que requiere es la restitución de la suma dineraria entregada en concepto de seña, por el importe de \$100.000.

Comienza su relato de los hechos, señalando que en fecha 27/04/2017 suscribió con el accionado un recibo de seña por compra de bien inmueble, identificado como lote 06, manzana P del Barrio 307 Viviendas e Infraestructura en Villa Carmela, El Mirador de la Virgen, Dpto. Yerba Buena, de esta provincia, padrón catastral 779.664, e inscripto en el registro inmobiliario en la matrícula registral T-4956.

Que tal como se fijó en el instrumento referido ut supra, el plazo para realizar la operación de compra venta fue de noventa días hábiles a contar desde la inscripción en el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán, del levantamiento de la hipoteca que pesaba sobre el inmueble en cuestión.

Que atento a la inminencia de la obligación que pesaba sobre la propiedad, gestionó la parte actora crédito hipotecario en el Banco Nación, obteniendo resolución de acuerdo previo por la suma de \$1.725.000.

Comenta que una vez cancelada la hipoteca por parte del señor Carrasco, nunca procedió a realizar los trámites tendientes a regularizar la documentación relativa al inmueble objeto de la Litis, dejando transcurrir

el tiempo sin hacerle ningún tipo de comunicación respecto a su intención de venta de la propiedad.

Es por este motivo, comenta el accionante, que le intimó fehacientemente en dos oportunidades (24/11/2017 y 30/07/2018) para la restitución de la seña, ante su evidente desinterés en efectuar la operación.

Señala además, que intervino en la suscripción del acuerdo, la inmobiliaria "NOA PROPIEDADES", quien en oportunidad de celebrar el acuerdo, percibió por su parte la suma de \$10.000, restituyéndole dicho importe como consecuencia de la falta de acuerdo.

Que luego de la primera intimación, el demandado ofreció a la venta el inmueble en conflicto, expresando en la publicación que el mismo se encontraba apto para hipoteca en violación de lo acordado.

Por último señala que lo narrado hasta aquí evidencia la falta de buena fe en el demandado, y solicita se haga lugar a la presente acción de restitución de seña.

## **2. Traslado de demanda.**

Corrido el pertinente traslado de demanda y notificada la parte accionada en su domicilio real en fecha 28/12/2020, la misma no se apersona ni contesta demanda, por lo que es declarada rebelde mediante proveído de fecha 19/03/2021.

## **3. Trámite procesal de la causa.**

En fecha 30/08/2021, se dispone la apertura a prueba de la causa, ofrecidas y agregadas las producidas por la parte actora (instrumental, informativa y testimonial), los autos son puestos para alegar, haciéndolo la accionante en fecha 13/06/2022. Practicada la planilla fiscal y repuesta la misma, quedan estos actuados en condiciones de ser resueltos, y

## **C O N S I D E R A N D O**

### **1. Pretensiones.**

Tengo que la parte actora inicia acción por incumplimiento contractual, reclamando la suma entregada en concepto de seña, por el importe de \$100.000 más el duplo en concepto de penalidad, en virtud de lo normado por el Art. 1.059 C.C.C.N. Fundamenta su acción en el hecho de haber suscripto un recibo de seña por compra de bien inmueble con el accionado, pero que éste nunca realizó las diligencias tendientes a concretar el negocio jurídico perseguido.

Por su parte, el demandado no contesta demanda pese a haber sido notificado fehacientemente, por lo que posteriormente se dispuso su declaración en rebeldía.

### **2. Ley aplicable.**

Ahora bien, cabe aclarar que debido a la entrada en vigencia del CCCN (Ley 26.994) desde agosto del año 2015 (cfr. ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del CCCN (Ley 26.994) como por el art. 3 del CC (Ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el CC (Ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el CCCN rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

Así, el análisis de las pretensiones del presente proceso se debe formular con base en el régimen jurídico imperante en el momento en que se celebró el contrato y el momento en que se produjo el invocado incumplimiento de sus prestaciones.

Por ello, al haberse consumado los hechos que dieron origen al litigio -esto es, la entrega de la seña en fecha 27/04/2017, conforme documentación acompañada en fecha 30/10/2019 y digitalizada en 06/05/2021- luego de la sanción y entrada en vigencia del actual Código Civil y Comercial de la Nación (01/08/15), debe ser juzgada en sus elementos constitutivos de acuerdo al mismo.

**3. Legitimación activa.** Pese a no encontrarse controvertida la capacidad de la parte actora para actuar como demandante en el presente proceso, atendiendo a los hechos vertidos, he de efectuar las siguientes consideraciones:

Conforme las manifestaciones de la parte actora y del estudio de la documental que en este acto tengo a la vista, surge que en fecha 27/04/2017 las partes de este pleito suscribieron recibo de seña por bien inmueble -no controvertido en autos- por la compra de un inmueble ubicado en la localidad de Villa Carmela, Dpto. Yerba Buena, identificado como lote n° 6, manzana P, del barrio denominado 307 Viviendas e Infraestructura en Villa Carmela - El Mirador de la Virgen, padrón catastral 779.664 e inscripto en el registro inmobiliario en la Matrícula Registral T-49567.

Entonces, recordando que la legitimación es la investidura que ostenta todo aquél que formule una pretensión o reclamo en relación al objeto o causa en que funda su acción, cabe tener presente que en la dinámica de la acción por incumplimiento, quien se encuentra legitimado para instar el mecanismo legal es el acreedor o sus sucesores universales o singulares. Por ello, lo relevante es la calidad de “no incumplidor”, que es lo que verdaderamente cuenta para enfrentar al co-contratante incumplidor y, en el caso que nos ocupa, encontrándose la parte actora subrogada en los derechos y acciones de quien celebró el negocio jurídico cuyo incumplimiento hoy se demanda, no existen dudas acerca de la calidad del actor de titular de un interés legítimo.

**4. Tratativas preliminares. Responsabilidad precontractual.** Conforme la versión brindada por la parte actora y la prueba documental aportada, tengo para mí la tratativa preliminar encaminada a la concreción de un negocio jurídico de compraventa inmobiliaria respecto del inmueble identificado como lote 06, manzana P del Barrio 307 Viviendas e Infraestructura en Villa Carmela, El Mirador de la Virgen, Dpto. Yerba Buena, de esta provincia, en cuyo marco el ahora actor entregó una suma de dinero en concepto de seña tendiente a asegurar la concreción de la operación de compraventa, la que a la postre no llegó a concretarse, habiéndose visto interrumpida esas negociaciones a raíz del desinterés de la demandada en la concreción de la misma. Esto, se manifiesta en el hecho de que pese a la intimación recibida mediante carta documento n° CD767802997 remitida en fecha 30/07/2018 donde se le intimó a la restitución de la suma de dinero dada en concepto de seña, la misma no fue contestada por la parte accionada.

Es decir que, pese a que en el caso no llegó a concretarse el contrato de compraventa a cuya celebración se encontraban encaminadas las tratativas iniciadas por las partes y la entrega de la seña pactada, lo cierto es que ello no impide que pueda atribuirse responsabilidad a una de las partes de la negociación, dando lugar a lo que en doctrina se conoce como responsabilidad precontractual por ruptura injustificada de las negociaciones y/o por el incumplimiento de ciertos deberes de conducta a cargo de las partes, principalmente el de obrar de buena fe y el de información.

Siendo por lo demás necesario para que la responsabilidad se configure, la existencia de un obrar antijurídico que supone la vulneración de un deber jurídico impuesto por el ordenamiento positivo (como el de obrar de buena fe o el de información), un factor de imputación, el que en el ámbito precontractual es de carácter subjetivo (culpa o dolo), el daño como presupuesto central de la responsabilidad, y la relación causal adecuada entre la conducta antijurídica del agente (la frustración injusta de las tratativas) y el resultado dañoso que su obrar provoca a la otra parte.

Responsabilidad precontractual que ha sido recibida en el Código Civil y Comercial de la Nación, incorporándose una disposición sumamente abarcativa en el art. 991 del cuerpo citado.

Respecto de la seña, señal o arras produce efecto propio en los contratos bilaterales, persiguiéndose con ella dar la seriedad necesaria al acto o negocio jurídico y el aseguramiento de su concreción final.

Entonces podemos afirmar que la seña o arras es una suma de dinero que una persona da a otra para asegurar la celebración de un contrato o su cumplimiento, o en su caso también para permitir el arrepentimiento de cualquiera de las partes, perdiendo el doble de la seña si el arrepentido es quien la recibe y lo dado en seña por quien la ha entregado en el caso contrario. Y esta seña puede tener lugar antes del contrato o bien al celebrarlo para asegurar su cumplimiento.

Entonces, el vendedor al arrepentirse devuelve la seña recibida doblada y si es el comprador quien se arrepiente pierde lo dado en seña. El arrepentimiento puede darse dentro del plazo fijado por las partes o si no hay plazo establecido cuando opera el comienzo o principio de ejecución contractual, cuando se los constituya en mora o hasta la contestación de la demanda. Destacándose que por imperio de la voluntad de las partes se le puede dar a la seña el tratamiento que se desee ya sea en un contrato civil o en uno comercial, toda vez que las disposiciones respecto de la seña en nuestro orden jurídico no son de orden público y por ende se encuentran disponibles para las partes (art. 962 CCCN).

De manera que, la parte actora sustenta su demanda en el incumplimiento de lo acordado que imputa a la contraria por lo que la viabilidad de su pretensión se halla condicionada a la previa acreditación de tal incumplimiento.

##### **5. Hechos acreditados y controvertidos. Incumplimiento de la demandada.**

La parte actora sustenta su reclamo en el incumplimiento de la demandada con lo acordado en las tratativas iniciadas.

Ahora bien, resulta de utilidad distinguir los hechos que no se encuentran controvertidos: respecto de ello tengo que, de las constancias de autos surge que la accionada debidamente notificada no se apersonó, guardando silencio respecto de la demanda incoada en su contra. En consecuencia los hechos afirmados por la actora se tienen por reconocidos y por auténtica la documentación acompañada en su presentación inicial, todo ello conforme lo prescripto por el art. 293, inc. 2° del C.P.C.C. Ley 6.176. Asimismo la declaración de rebeldía, avala lo precedentemente expuesto.

De la documentación acompañada y que en original tengo a la vista, se infiere la realidad de la vinculación jurídica existente entre las partes, específicamente del recibo de seña por bien inmueble por la compra del inmueble ubicado en la localidad de Villa Carmela, Dpto. Yerba Buena, identificado como lote n° 6, manzana P, del barrio denominado 307 Viviendas e Infraestructura en Villa Carmela - El Mirador de la Virgen, padrón catastral 779.664 e inscripto en el registro inmobiliario en la Matrícula Registral T-49567.

Asimismo, la parte actora acompañó resolución de acuerdo previo otorgada por el Banco Nación de fecha 12/09/2007, de un préstamo personal para vivienda, con lo cual se infiere su voluntad de llevar adelante el negocio jurídico con la hoy demandada.

También obran en autos, acta de constatación certificadas por escribano, de las publicaciones de venta realizadas por la accionada, posteriores a la suscripción del recibo de seña efectuado con la parte actora; y cartas documento notificando al demandado y a NOA Propiedades denunciando el incumplimiento de estas partes.

Tengo en cuenta, que conforme lo señalado por el accionante en su escrito de demanda, la inmobiliaria NOA Propiedades, le restituyó al mismo el concepto de honorarios por la gestión realizada, por la suma de \$10.000 -extremo no negado ni controvertido en autos-, lo cual es una presunción de la veracidad del derecho invocado por la actora.

Así, tengo presente que, de acuerdo a la documentación original obrante en autos, que no fue desconocida ni negada por el demandado, sin que la misma haya aportado elemento probatorio alguno conducente para desvirtuarla, por lo que la demanda habrá de prosperar aunque con el alcance que seguidamente se indicará.

##### **6. Rubros indemnizatorios.**

En lo tocante a la pretensión de la parte actora, reclama la restitución de la suma de dinero entregada en concepto de seña (\$100.000, esto es, pesos cien mil) más el duplo de este importe con invocación del Art. 1.059 CCCN.

De manera que, no habiendo contestado demanda ni negado los hechos y el derecho invocados por la parte actora, y constituyendo la entrega de la seña como confirmatoria del acto, considero procedente otorgar al accionante la suma requerida, de conformidad con lo establecido en el Art. 1.059 CCCN.

En consecuencia, y atento a las pruebas aportadas, la procedencia de este rubro aparece incuestionable, correspondiendo estimar la misma por la suma reclamada de \$200.000 (pesos doscientos mil), con más los intereses (Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina) calculados desde la fecha de suscripción del recibo de seña (27/04/2017), y hasta su total y efectivo pago.

#### **7. Intereses.**

Respecto de los intereses se aplicará la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, conforme a la jurisprudencia establecida in re "Samudio de Martínez, L. c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios" (Cfr. CCCTuc., Sala II, Sentencia del 22/06/12 y "Frenos y Elásticos La Banda S.R.L. C/Astorga, Ceferino Alfonso S/Cobro de Pesos", Sentencia del 30/04/2013; desde la fecha de suscripción del recibo de seña (27/04/2017) y hasta su total y efectivo pago.

**8. Costas.** En cuanto a las costas, por el modo en que se resuelve la presente acción las mismas se imponen a la demandada vencida (art. 60 y 61 CPCCT).

**9. Honorarios.** En cuanto a los honorarios, entiendo pertinente diferir su pronunciamiento para su oportunidad.

### **RESUELVO**

**I. HACER LUGAR** a la demanda por incumplimiento de contrato entablada por Pablo Martín Soria, D.N.I. n° 31.040.102, contra Eduardo Lázaro Carrasco D.N.I. n° 21.327.470; en su mérito se condena a éste último a abonar al primero la suma de \$200.000 (pesos doscientos mil) con más los intereses a calcularse en la forma considerada, en el plazo de diez días de notificada la presente.

**II. COSTAS**, conforme lo considerado.

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

### **HAGASE SABER**

**DR. PEDRO D. CAGNA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta. NOMINACIÓN**

Actuación firmada en fecha 22/06/2023

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

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