

Expediente: **1467/21**

Carátula: **MEMA LISA JORGELINA C/ FIMAR S.R.L S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 4**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **04/09/2025 - 00:00**

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

20337037047 - FIMAR S.R.L., -DEMANDADO/A

20279621299 - MEMA, LISA JORGELINA-ACTOR/A

90000000000 - MOHAMED, MAURO LEANDRO-PERITO

31

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 4

Juzgado en lo Civil y Comercial Común

15° Nominación

ACTUACIONES N°: 1467/21



H102345694518

JUICIO: "MEMA LISA JORGELINA c/ FIMAR S.R.L s/ CONTRATO ORDINARIO". Expte. N° 1467/21.

San Miguel de Tucumán, septiembre de 2025.

Y VISTO: Para resolver lo solicitado en estos autos caratulados: "MEMA LISA JORGELINA c/ FIMAR S.R.L s/ CONTRATO ORDINARIO" - Expte. N° 1467/21, de cuyo estudio,

RESULTA:

Que en fecha 30/06/2023 se presenta Lisa Jorgelina Mema, DNI 18.495.238, con domicilio en calle Muñecas N.° 754, Piso 14, de esta ciudad, con el patrocinio del letrado Jaime Roig, y tras constituir domicilio a los efectos procesales en casillero digital N.° 20-27962129-9, interpone demanda por resolución de contrato en contra de FIMAR SRL, CUIT 30-71183309-5, con domicilio en calle Junin 67, 1er piso "E", de esta ciudad, exigiendo la restitución de la suma de \$1.068.000 abonado en concepto de precio total y final.

Relata que el 10 de Julio de 2014 celebró con la demandada un Boleto de Compra-venta mediante el cual se acordó la compra de una unidad funcional "en construcción" con destino a oficinas distribuida en Piso 9no oficina "B" lo que todo en su conjunto suma una superficie total de 89m², en el inmueble general ubicado en Zona Sur de esta ciudad, sobre calle 9 de Julio 421/25, inscripto en la Matrícula Registral N° 8-9250, con la siguiente Identificación Catastral: Padrón: 11.274, Matrícula y Numero de Orden: 11.861/1161, Circunscripción: 1, Sección 4, Manzana o Lámina:30, Parcela: 37. Destaca que el boleto de compra-venta cuenta con firmas debidamente certificadas ante Escribano Público Silvia Olmos, escribana titular del Registro Notarial N°19 de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Explica que conforme surge de la Cláusula Segunda del boleto de compra-venta, por la compra de la unidad se pactó la suma de \$1.068.000 abonada en tiempo y forma al momento de su suscripción, la cual establece: "SEGUNDA: La presente VENTA se realiza por el precio único y total de \$1.068.000 (Pesos Un Millón Sesenta y Ocho Mil), los cuales serán abonados por el COMPRADOR en este acto, sirviendo el presente instrumento como suficiente y eficaz carta de pago y recibo. Las partes manifiestan: Que contratan de buena fe con debido asesoramiento jurídico y que el precio es el total y definitivo, pactado libremente". Que esto quiere decir que el mismo boleto sirve como comprobante de pago y cancelación por el inmueble adquirido, quedando acreditado el cumplimiento íntegro de la obligación de pago en cabeza de esa parte y de la buena fe con la que siempre obró tanto en la celebración como en la ejecución del contrato.

Manifiesta que conforme surge del Boleto, la contraria aceptó el pago efectuado por esa parte, lo que implicó el reconocimiento tácito por parte de aquella de sus obligaciones de finalizar, entregar y escriturar la unidad funcional a favor de quien suscribe, interrumpiendo así el curso de la prescripción de la acción de cumplimiento del contrato, según lo establece el CCCN en su Art. 2545 y la jurisprudencia local que transcribe.

Señala que pese a que esa parte acató fielmente sus obligaciones contractuales, la contraparte no cumplió con las prestaciones a su cargo de finalizar y entregar la unidad funcional con su correspondiente escrituración, según surge de la cláusula cuarta del boleto de compra-venta, según la cual la contraria se obligó a finalizar y entregar la unidad en un plazo máximo de 24 meses más 12 meses de gracia contados desde el comienzo efectivo de los trabajos en Diciembre de 2013, y a partir de ese momento (de la entrega de la posesión), 12 meses más para la entrega de la escritura de dominio y reglamento de copropiedad y administración.

Asevera que a la fecha de la presente demanda, el plazo otorgado a la contraria se encuentra ampliamente vencido y, por lo tanto, incurrida en mora, en atención a que tenía hasta diciembre del 2016 para finalizar y entregar la posesión de la unidad funcional y, consecuentemente, tampoco entregó la respectiva escritura de dominio y reglamento de copropiedad y administración. Que surge evidente que no estamos ante un simple retraso o de un incumplimiento parcial, sino que estamos ante un quebrantamiento absoluto de la prestación a cargo de la contraria, que jamás intentó cumplir ya que la obra en cuestión se encuentra paralizada, sin que pueda preverse su reanudación en el corto plazo, siendo todas estas circunstancias totalmente ajenas a esa parte, por lo que hace expresa reserva de accionar por daños y perjuicios irrogados y reclamar el pago de la indemnización pactada, conforme surge de la cláusula antes mencionada.

Expresa que es en virtud del incumplimiento de la demandada a sus obligaciones, que en base a los Art. 1084, 1088 y 1091 y cc. del CCyCN demanda la resolución del boleto de compra-venta del 10/07/2014. Que en el presente estamos ante un contrato bilateral, en el que la obligación de pagar el precio asumida por esa parte tuvo su fundamento en la contraprestación a cargo de la contraria de finalizar y entregar la respectiva unidad funcional, por lo que el incumplimiento de la demandada

implicó afectar la sinalagmática contractual y su normal curso de ejecución.

Cita jurisprudencia que estima aplicable al caso, concluyendo que en la especie, los requisitos exigidos para solicitar la resolución contractual se encuentran cumplidos: i) el Boleto de Compraventa del 10.7.14 se trata de un contrato valido con firmas certificadas ante escribano público; ii) esa parte obrando siempre con buena fe cumplió íntegramente su obligación de pagar el precio pactado, siendo el Boleto de Compraventa instrumento suficiente de carta de pago y recibo; iii) la contraria nunca cumplió con las obligaciones a su cargo, tratándose de un incumplimiento que data de hace años, lo que implicó la frustración definitiva de la finalidad del contrato, por causa totalmente ajenas a esta parte. Que es por ello que se demanda judicialmente la resolución del boleto de compra-venta y la restitución de la suma de \$1.068.000 abonada en concepto de precio.

Ofrece prueba, funda su pretensión en derecho y hace reserva del caso federal.

Solicita medidas cautelares de anotación preventiva de litis y de no innovar, las que son resueltas negativamente mediante sentencia del 07/07/2023, en la cual se dispone que por Secretaría se tome razón del presente proceso en la causa caratulada: "Provincia de Tucumán C/ Daico S.R.L o Dayco S.R.L S/ Expropiación" - Expte. N° 1584/23.

En fecha 26/07/2023 el letrado Jaime Roig acompaña poder general para juicios y **amplia demanda**.

Manifiesta que habida cuenta que el boleto de compra-venta, cuya resolución se pretende por la presente acción, fue suscripto el 10/07/2014, es decir hace nueve años, solicita se aplique el criterio de actualización de valores sentado por la Cámara en lo Civil y Comercial Común Sala I en los autos "Álvarez Nilda Argentina C/ Asociación Mutual de la Policía de Tucumán S/ Especiales (Residual) - Expte: 1284/16" y se ordene restituir el monto de U\$D 89.000, monto que surge de la operación que detalla.

Pone de resalto que esta solución es la que se condice con el precedente citado, el cuál recalca la imperiosa necesidad de "evitar una notable desproporción en las prestaciones en juego, entre la suma oportunamente abonada y la que corresponde restituir -a valores constantes a partir de la frustración de la operatoria inmobiliaria, a fin de mantener el poder adquisitivo de lo desembolsado y, a la vez, posibilitar un justo equilibrio de los patrimonios involucrados, evitando incurrir en un enriquecimiento sin causa de cualquiera de las partes". Que no debe soslayarse que en la conformación de los valores inmobiliarios existe una innegable referencia a la moneda extranjera tenida en cuenta para su fijación como un modo de mantener su valor constante, según lo establecido por la Cámara. Que esta circunstancia justifica la restitución en Dólares Estadounidenses para mantener el poder adquisitivo de lo desembolsado y el valor del inmueble que compró, todo conforme criterios jurisdiccionales objetivos y actuales, con el único objetivo de salvaguardar así el precio pagado por la operación y el derecho de propiedad.

Corrido el traslado de ley, en fecha 13/11/2023 se presenta **FIMAR SRL** a través de su letrado apoderado, **Héctor Sebastián Toledo**, constituyendo domicilio a los fines procesales en casillero digital 20-33703704-7. Luego de realizar las negativas de rigor, opone defensa de **prescripción liberatoria** en los en los términos del art. 2.560, sptes. y ccdtes., del CCyCN.

Fundamenta su defensa diciendo que el actor reclama en autos la resolución contractual de un boleto de compraventa de fecha 10/07/2014 atento al supuesto incumplimiento por parte de su mandante de las obligaciones que le correspondían según el instrumento citado y en consecuencia, exige la restitución del saldo abonado que asciende a la suma de \$1.068.000. Que la presente acción persigue entonces la resolución del contrato de compraventa y la restitución del precio abonado y detallado en tal instrumento.

Considera que en este contexto resulta necesario definir cuál es el día a quo para el cómputo del plazo de prescripción y a su vez, cuál es el plazo que se aplica al caso bajo examen. En cuanto al primer interrogante, estima que el inicio del cómputo del plazo de prescripción debe concretarse al día siguiente a la fecha límite de cumplimiento de las obligaciones a cargo de su mandante conforme surge de la cláusula cuarta del boleto de compraventa base de la presente acción que transcribe. Que de la simple lectura de lo expuesto surge que la fecha límite o tope para el cumplimiento de la obligación a cargo de su mandante de la entrega efectiva de la obra era al mes de diciembre del año 2016 siendo el plazo de inicio, toda conforme cláusula cuarta del contrato de compraventa, en el mes de diciembre del año 2013. Que en definitiva el primer día de inicio del cómputo para la prescripción de la presente acción fue indefectiblemente el día 01 de enero del año 2017.

En cuanto al segundo interrogante, plantea que aún en la hipótesis más benevolente para el actor, el plazo de prescripción en cualquier caso se ha cumplido de modo previo a la interposición de la demanda. Que interpretando que la situación aquí planteada se rige por las disposiciones del Código Civil Velezano y procurando el pago por una acción personal por deuda exigible en los términos del art. 4023, el plazo de diez años desde la mora – es decir, desde la fecha límite en que mi mandante debería haber hecho entrega del inmueble en cuestión- se encuentra holgadamente cumplido debido a la entrada en vigencia en fecha 01/08/2015 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y de su artículo 2537. Que si bien al amparo del Código Civil la prescripción de la acción personal era de 10 años (cfr. artículo 4023) lo cierto es que a partir de la vigencia del Código Civil y Comercial la acción se encuentra prescripta en virtud del juego armónico de los artículos 2537 y 2560.

Advierte que la premisa básica que regula el nuevo sistema normativo transicional en materia de prescripción liberatoria indica que los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley, se van a regir por la ley anterior, en este caso el Código Civil, resultando la excepción que si por la ley del derecho sustantivo por el cual nacieron, se disponen plazos mayores que en la nueva ley, se entenderán cumplidos una vez que transcurra el plazo de la nueva ley, contado desde la vigencia de la nueva ley. Para no dejar dudas respecto a la viabilidad de la defensa interpuesta, explica que siendo el plazo de prescripción vigente para la presente acción de cinco años conforme lo detalla en los párrafos precedentes y computándose desde el día 01/01/2017, añadido a que la parte actora presentó demanda en fecha 30/06/2023, la acción luce absolutamente prescripta

Aclara que para aseverar que la acción se encuentra prescripta ha tenido en cuenta el plazo de suspensión de la prescripción que tuvieron efectos tanto la interpelación fehaciente (seis meses conforme art. 2541 C.C.C.) por Carta documento en fecha 30/11/2020 y el trámite del procedimiento prejudicial de Mediación que tuvo lugar entre los días 22/04/2021 y el día 03/06/2021 (fecha de acta de cierre del proceso) añadiendo incluso los veinte días que dispone el art. 2542 del Código Civil y Comercial de la Nación. Que ante tamaña claridad de lo enunciado se entiende la preocupación de la parte actora para querer aclarar que la acción no se encuentra prescripta haciendo una interpretación forzada y absolutamente errónea del art 2545 del C.C.C. intentando con mala fe suplir errores propios que caen irreversiblemente ante lo evidente de los hechos acaecidos. Que con tal interpretación del artículo 2545 el plazo de prescripción nunca empezaría a correr debido a que si hubiera un reconocimiento de un derecho en un contrato como el que nos ocupa, entonces la interrupción tendría carácter permanente asemejándose sólo a las acciones civiles por delitos de lesa humanidad. Afirma que la acción iniciada por la actora a la fecha de inicio del proceso se encuentra indudablemente prescripta y resulta una obviedad entonces que al interponer demanda la accionante lo hizo con plena conciencia de todo ello.

A continuación, contesta la demanda solicitando su rechazo. Expone que en su escrito de ampliación de demanda la parte accionante rectifica la demanda que presentó meses atrás y peticiona en el rigor de los hechos el pago de la suma de U\$S 89.000. Que en una absoluta confusión y por medio de un pequeño cálculo la actora interpreta que el pago que según ellos realizaron en pesos a la fecha de la suscripción del contrato de compraventa y con el tipo de cambio de ese día representan la suma de U\$S 89.000 por lo que llega a la conclusión de que la obligación a cargo de su mandante consistiría en la devolución de ese monto en moneda extranjera, citando para sostener semejante postura un reciente fallo de la Excma. Cámara Civil y Comercial Común Sala I donde se condena al pago de suma de dinero en dólares debido al innegable transcurso del tiempo y la devaluación de la moneda en curso en nuestro país. Que amén de que las circunstancias excepcionales que dio lugar a tal fallo no son equiparables en absoluto a las constancias de autos, debemos recordar que en el boleto en cuestión se acordó el supuesto pago en pesos (moneda de curso legal en el país) por lo que sería totalmente violatorio del derecho de propiedad una condena en una moneda que no sea la pactada entre las partes por instrumento privado.

Transcribe los artículos 765 y 766 del CCyCN y cita jurisprudencia, enfatizando que la devaluación de la moneda en nuestro país es una realidad que nos alcanza a todos los ciudadanos por igual y no puede, ni debe, la Justicia caer en el peligroso sendero de emitir fallos “compensatorios” que carezcan de fundamentos jurídicos por inaplicación de la normativa vigente.

Ofrece prueba y hace reserva del caso federal.

Corrido traslado de la defensa opuesta por la accionada, en fecha 28/11/2023 la parte actora contesta, ofrece prueba y solicita su rechazo en base a los fundamentos que expone y a los que me remito en homenaje a la brevedad.

Por providencia de fecha 20/12/2023 se abre la causa a prueba y se convoca a las partes a la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas.

Radicados los autos en este juzgado, en virtud de lo dispuesto en el Punto V de la Acordada 245/24, el día 26/06/2024 tiene lugar la primera audiencia, con la presencia de los letrados apoderados de las partes. Abierto el acto, no habiendo posibilidad de arribar a un acuerdo conciliatorio, se abre la causa a prueba, se provén las pruebas ofrecidas y se convoca a las partes a la Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva.

En fecha 21/11/2024 se realiza la segunda audiencia, dándose por concluido el período probatorio. Se agregan los cuadernos de prueba, de lo que da cuenta el informe actuarial de la misma fecha. Seguidamente los letrados de las partes presentan sus alegatos en forma oral.

Practicada la planilla fiscal (29/11/2024) y abonada por las partes, por providencia del 06/12/2024 se pasan los autos a despacho para resolver.

Previo a resolver, se ordena correr vista a la Fiscalía Civil y del Trabajo de la 1ra. Nominación a fin de que emita dictamen con respecto al planteo de prescripción formulado por la parte demandada.

Contestado el traslado conferido (28/04/2025), por providencia del 05/05/2025 la causa vuelve a estudio para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. Las pretensiones. Los hechos.

Lisa Jorgelina Mema promueve la presente demanda tendiente a que se declare resuelto por incumplimiento el contrato de compra venta celebrado con la accionada, FIMAR SRL, el día 10/07/20214, ante la falta de entrega de la unidad funcional adquirida en el plazo pactado, solicitando se le ordene restituírle la suma de U\$S89.000 correspondiente a la actualización del importe total abonado en concepto de precio, según criterio jurisprudencial sentado por la Sala 1 de la Excma. Cámara del fuero mediante sentencia del 08/05/2023 recaída en Expte. N° 1284/16.

A su tiempo, la accionada opone defensa de prescripción liberatoria y subsidiariamente contesta demanda, solicitando el rechazo de la pretensión de la actora de la devolución en moneda extranjera del precio pagado en pesos, por no ser la moneda pactada entre las partes en el contrato.

En este marco, no se encuentra controvertido la celebración entre las partes de un negocio jurídico consistente en la compraventa de una unidad funcional en construcción con destino a oficinas, con una superficie total de 89m2, ubicada en el noveno piso del inmueble de calle 9 de Julio N.º 421/425 de esta ciudad, instrumentado en fecha 10/07/2014. Tampoco se ha puesto en tela de juicio que la venta se pactó por el importe total de \$1.068.000, suma que la compradora abonó íntegramente al momento de celebrar el contrato; y que el vendedor se comprometía a finalizar la obra y a realizar la entrega efectiva de la posesión en un plazo de 24 meses más 12 meses de gracia, contados a partir del mes de diciembre de 2013, y a partir de ese momento, la entrega de la escritura traslativa de dominio dentro de los doce meses subsiguientes.

Ello además surge acreditado con el boleto de compra venta con firmas certificadas por escribano público e inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula S-9250 (Rubro 7, Asiento 4), acompañado por la parte actora como prueba documental (Cuaderno de Prueba A1).

Por el contrario, la controversia se centra en torno al incumplimiento de las obligaciones de la accionada en el plazo pactado, lo que daría lugar a la resolución del contrato y a la restitución del precio abonado, que la actora sostiene debe hacerse en dólares estadounidenses, oponiendo la parte demandada como defensa la prescripción liberatoria de la acción, cuyo tratamiento abordaré a continuación.

2. Prescripción liberatoria.

En su primera presentación en autos la parte demandada opone la prescripción liberatoria de la acción. Alega que el plazo de prescripción vigente para la presente acción es de cinco años el cual debe computarse desde la fecha límite de cumplimiento de las obligaciones a su cargo, conforme surge de la cláusula cuarta del boleto de compraventa base de la presente acción, es decir, desde el 01/01/2017, y considerando que la parte actora presentó demanda en fecha 30/06/2023, la acción luce absolutamente prescripta.

Aclara que para el cómputo ha tenido en cuenta el plazo de suspensión de la prescripción producida por la interpelación fehaciente por carta documento en fecha 30/11/2020 y el trámite del procedimiento prejudicial de mediación que tuvo lugar entre los días 22/04/2021 y el día 03/06/2021 (fecha de acta de cierre del proceso), añadiendo incluso los veinte días que dispone el art. 2.542 del CCyCN.

Comienzo este análisis precisando que el instituto de la prescripción liberatoria ha sido definido por la doctrina como aquel medio de extinción de la acción para reclamar un derecho, motivada por la inacción de las partes interesadas durante el tiempo determinado por la ley (cfr. López Herrera, Edgardo, "Tratado de la prescripción liberatoria", Abeledo Perrot, 2009, 2ª ed., pág. 17). De esta manera, el instituto está destinado a repeler una acción por el solo hecho de que quien la entabla ha dejado de intentarla por un determinado lapso, o de ejercer el derecho al cual ella se refiere,

pudiendo ser articulada por vía de acción o de excepción, según lo dispuesto por el Artículo 2.551 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En el presente caso, la accionada alega la prescripción de la acción que tiene por objeto la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes el día 10 de julio de 2014 y la restitución del precio íntegramente pagado por la compradora.

La primera cuestión a dilucidar es la fecha a partir de la cual debe comenzar el cómputo del plazo de prescripción, habida cuenta que la Cláusula Cuarta del boleto de compra venta (acompañado por la parte actora como prueba documental) prevé que la vendedora se compromete a “*finalizar la obra y realizar la entrega efectiva de posesión en un período de 24 meses con más 12 meses de gracia a partir del comienzo efectivo de los trabajos, es decir, desde el mes de Diciembre de 2013, y a partir de ese momento, 12 meses para la entrega de Escritura traslativa de dominio a favor de El COMPRADOR ()*”.

De conformidad a la citada cláusula la empresa vendedora debía finalizar la obra y realizar la entrega de la posesión de la unidad en un plazo máximo total de 36 meses contados a partir de diciembre de 2013, con lo que ello debía ocurrir indefectiblemente hasta el 31 de diciembre de 2016, circunstancia que no se encuentra controvertida, como tampoco que a partir de allí tenía 12 meses para hacer entrega de la escritura traslativa de dominio, plazo que expiraba el día 31 de diciembre de 2017.

Puesto que la unidad funcional adquirida por la actora se encontraba “*en construcción*”, tal como surge del mismo boleto, no resulta extraño que la empresa constructora se reserve el derecho de entregar la posesión en un plazo de 36 meses de haber comenzado los trabajos de construcción; y que difiera el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio 12 meses más, siendo de experiencia común que es el tiempo necesario para tramitar ante las autoridades municipales y provinciales el certificado final de obra, aprobar los planos de subdivisión y/o realizar la registración de la propiedad horizontal.

Cabe recordar que en relación a la adquisición y transmisión de derechos reales, el Art. 1.892 del CCyCN establece: “*La adquisición derivada por actos entre vivos de un derecho real requiere la concurrencia de título y modo suficientes. Se entiende por título suficiente el acto jurídico revestido de las formas establecidas por la ley, que tiene por finalidad transmitir o constituir el derecho real. La tradición posesoria es modo suficiente para transmitir o constituir derechos reales que se ejercen por la posesión ()*”. Adicionalmente, tratándose de obligaciones de dar cosa cierta para constituir derechos reales el Art. 750 prescribe que “*El acreedor no adquiere ningún derecho real sobre la cosa antes de la tradición, excepto disposición legal en contrario*”.

De acuerdo al sistema adoptado por nuestro ordenamiento jurídico en materia de adquisición derivada por actos entre vivos de derechos reales se requiere para su configuración la concurrencia de dos elementos: a) el modo, que es la tradición de la cosa en virtud de la cual se entrega efectiva y voluntaria de la posesión; b) el título suficiente, que tratándose de la trasmisión de derechos reales sobre inmuebles es la escritura pública (Art. 1.017, inciso a, CCyCN).

En esta inteligencia, si bien a simple vista el vendedor tenía dos obligaciones diferentes con fechas de cumplimiento distinto y por lo tanto, exigibles a partir de dos momentos diferentes, lo cierto es que el negocio que las partes tuvieron en miras al celebrar el contrato fue la transmisión a la compradora del derecho real de dominio sobre una unidad funcional que formaría parte del edificio en construcción ubicado en calle 9 de Julio N.º 421/425 de esta ciudad, el cual se perfeccionaba con la entrega de la posesión y de la escritura traslativa de dominio, todo lo cual debía cumplirse como fecha límite hasta el 31/12/2017.

En virtud de lo expuesto, es mi criterio que la obligación de la empresa vendedora - ahora accionada - se tornó exigible el día 01 de enero de 2018, momento a partir del cual comenzó a correr el plazo de prescripción de la acción.

Sostener una conclusión diversa implicaría admitir la subsistencia de una obligación - la de escriturar - vacía de contenido y desprovista de eficacia sustancial, en la medida que ya hubiera operado la prescripción extintiva de la obligación de efectuar la tradición, y con ello, la imposibilidad de ejercer una acción judicial tendiente a su cumplimiento, configurando así una situación jurídicamente insostenible.

En segundo lugar corresponde precisar el plazo de prescripción aplicable al caso. En tal sentido, advierto que si bien el contrato de compra-venta fue celebrado durante la vigencia del Código Civil velezano, la obligación en cabeza de la accionada se tornó exigible, esto es reclamable o demandable, a partir del 01 de enero de 2018 - tal como fue analizado - cuando ya regía el Código Civil y Comercial de la Nación (que entró en vigencia el 01 de agosto de 2015). Es que antes de ese día, la obligación no era exigible por lo que no puede existir inacción del titular o del acreedor y no puede correr la prescripción.

Ahora bien, en el Código Civil y Comercial de la Nación no existe una norma que establezca un plazo especial de prescripción para la presente acción. Entonces, el plazo aplicable al caso es el genérico de cinco años previsto en el Art. 2.560 CCyCN, que comenzó a computarse desde el 1 de enero de 2018, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 2.554 CCyCN.

En sentido concordante, la Sra. Agente Fiscal ha expresado en el dictamen agregado en fecha 28/04/2025 que: *“() En el presente caso, al no existir uno específico, el plazo de prescripción aplicable es el genérico de cinco años establecido por el artículo 2560 del Código Civil y Comercial de la Nación. En lo que respecta al diez a quo, resulta imperioso tener presente que el plazo de cinco años comienza a contarse desde que la actora pudo ejercer la acción de resolución, es decir, desde que se produjo el incumplimiento contractual por parte de la demandada que justificaría la solicitud de resolución del contrato”*.

Considerando que los plazos de meses o años se computan de fecha a fecha (Art. 6 CCyCN), esto quiere decir que, en principio, la prescripción se habría operado el día 01 de enero de 2023.

Precisado ello, corresponde determinar la existencia de actos con aptitud para interrumpir o suspender el curso de la prescripción.

La interrupción de la prescripción es el instituto que, ante la configuración de alguna de las causales previstas por la ley, aniquila el tiempo de prescripción transcurrido, el que comienza a correr nuevamente en ese mismo momento. Así lo define el art. 2.544 CCyCN cuando dice: “El efecto de la interrupción de la prescripción es tener por no sucedido el lapso que la precede e iniciar un nuevo plazo”. Las causales de interrupción del curso de la prescripción previstas en el CCyCN son tres: petición judicial, reconocimiento del deudor y solicitud de arbitraje.

En particular, el Art. 2.546 del CCyCN establece que “El curso de la prescripción se interrumpe por toda petición del titular del derecho ante autoridad judicial que traduce la intención de no abandonarlo, contra el poseedor, su representante en la posesión, o el deudor, aunque sea defectuosa, realizada por persona incapaz, ante tribunal incompetente, o en el plazo de gracia previsto en el ordenamiento procesal aplicable”.

La empresa demandada sostiene que la actora presentó la demanda el día 30/06/2023 cuando la acción ya se encontraba absolutamente prescripta.

Ahora bien, obra agregada en autos como prueba documental (Cuaderno de Prueba A1) una carta documento que la actora remitió a la empresa accionada en fecha 30/11/2020 (cuya autenticidad y

recepción por el destinatario fue informada por Correo Andreani mediante nota agregado el día 22/08/2024 en Cuaderno de Prueba A3) por la cual intimaba “() a que se haga efectiva entrega y finalización de la unidad adquirida por la Sra. Mema, todo ello bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales que por ley correspondieren ()”.

El Art. 2.541 del CCyCN estipula que: “El curso de la prescripción se suspende, por una sola vez, por la interpelación fehaciente hecha por el titular del derecho contra el deudor o el poseedor. Esta suspensión sólo tiene efecto durante seis meses o el plazo menor que corresponda a la prescripción de la acción”.

Teniendo en cuenta tal disposición, la carta documento cursada a la accionada tuvo la virtualidad de suspender la prescripción en curso desde el 01/12/2020 (fecha de recepción) y por el término de seis meses, es decir, hasta el 01/06/2021.

Entonces, si consideramos que desde el 01/01/2018 hasta el 01/12/2020 habían transcurrido 2 años y 11 meses correspondientes al plazo de prescripción, el tiempo restante de 2 años y 1 mes se habría cumplido el día 01/07/2023. Y si la demanda fue interpuesta el día 30/06/2023, entonces el plazo de prescripción de la acción no se había cumplido.

Adicionalmente, surge de las constancias de autos que el presente expediente se inició el día 23/04/2021. En dicha oportunidad la actora solicitó se ponga en marcha el procedimiento de mediación obligatoria previa a la iniciación del juicio previsto en la Ley N.º 7844 y su decreto reglamentario. La audiencia de mediación se llevó a cabo el día 03/06/2021, sin comparecencia de la parte requerida, motivo por el cual se dio por concluido dicho procedimiento, quedando habilitada para el requirente la vía judicial. En fecha 02/07/2021 el Centro de Mediación Judicial agrega oficio en autos informando tal circunstancia.

En relación a los efectos que el pedido de mediación produce con relación a la prescripción el Art. 2.542 del CCyCN dispone: “*El curso de la prescripción se suspende desde la expedición por medio fehaciente de la comunicación de la fecha de la audiencia de mediación o desde su celebración, lo que ocurra primero. El plazo de prescripción se reanuda a partir de los veinte días contados desde el momento en que el acta de cierre del procedimiento de mediación se encuentre a disposición de las partes*”.

Sobre el particular ha dicho nuestra Corte Suprema de Justicia: “() una vez que el Centro de Mediación remite el Acta de “no acuerdo” al Juzgado, este queda habilitado para proveer lo pertinente en sede judicial propiamente dicha toda vez que, desde que se introduce la pretensión en mesa de entradas del Poder judicial, los plazos se suspenden de pleno derecho (cfr. art. 1º), a lo que cabe agregar que, sometido el proceso a la mediación obligatoria prevista por la ley 7844, la instancia judicial se abre en el Juzgado sorteado a partir del momento en que la mediación prejudicial fracasa (cfr. art. 8 ley 7844). Entonces si bien la Ley Provincial N° 7844 no ha previsto específicamente plazo sobre la cuestión de la suspensión de la prescripción, ello puede dar lugar a realizar, válidamente, una interpretación sobre la materia. Desde esta perspectiva, puede considerarse que la prescripción se ha suspendido desde el momento del requerimiento de mediación hasta el cierre de la misma, que se concreta con el acta de ‘no mediación’, momento a partir del cual cesan los efectos de la suspensión; así, en el caso en estudio el acta de no acuerdo de mediación fue agregada al expediente el, reanudándose a partir de ese momento el plazo de prescripción que se encontraba suspendido. Por lo demás, cabe destacar que esta es la solución expresa que se ha receptado sobre la cuestión en el art. 2542 del nuevo Código Civil y Comercial (...)”. (cfr. CSJT en sentencia N.º 228 de fecha 21/03/2025, “Heredia Hector Armando Vs. Quiroga Ricardo Humberto S/ Reivindicacion” - Expte. N.º 1403/12)

Siguiendo tales lineamientos, el plazo de prescripción se suspendió de pleno derecho desde el 23/04/2021 (fecha en que la actora introdujo su pretensión) y se reanudó el día 03/07/2021 (al día siguiente de que el Centro de Mediación Judicial informa en el expediente el cierre del procedimiento de mediación sin acuerdo).

Esto quiere decir que el curso de la prescripción estuvo suspendido por la causal prevista en el Art. 2.542 del CCyCN por un plazo adicional de 2 meses y 9 días, lo que refuerza la conclusión arribada.

En resumidas cuentas si al plazo de cinco años que se hubiera cumplido el día 01/01/2023, le añadimos los 8 meses y 9 días que estuvo suspendido, entonces, la prescripción de la acción se habría operado el 10/09/2023, esto es, con posterioridad a la fecha de interposición de la demanda (30/06/2023).

A la luz de lo considerado, se rechaza la defensa de prescripción opuesta por la parte demandada.

3. Marco jurídico.

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio, preliminarmente y atento a la entrada en vigencia el 01/08/2015 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley N° 26.994), resulta necesario determinar la ley aplicable al caso.

El Art. 7 del citado código de fondo dispone: *“A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. 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”*. El dispositivo legal sienta el principio de la irretroactividad de la ley que veda aplicar las nuevas leyes a situaciones o relaciones jurídicas ya constituidas o a efectos ya producidos, agotados o extinguidos bajo la antigua ley, salvo las excepciones contempladas en el mismo artículo.

La citada disposición regula la eficacia temporal de las leyes y establece la regla general de aplicación inmediata de la ley a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, es decir, una relación jurídica que se ha cumplido bajo la vigencia de la ley anterior, tiene efectos que se prolongan en el tiempo y son regulados por la ley posterior, entendiendo como relación jurídica a aquella que se establece entre dos o más personas, con un carácter peculiar y particular, esencialmente variable como los contratos que nacen de la voluntad de las partes. Estas relaciones se extinguen con el ejercicio de los derechos o el cumplimiento de las obligaciones que emanan de ellas. Las que están en el proceso de constitución son alcanzadas por la nueva ley. (Conf. Lorenzetti, Ricardo Luis -Director General-; "Código Civil y Comercial Explicado Título Preliminar", página 19/20, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2020).

En esta inteligencia, tratándose entonces de determinar las consecuencias y/o alcances del boleto de compraventa objeto de autos, se impone la aplicación inmediata del Código Civil y Comercial de la Nación, pues si bien la relación jurídica nació al amparo del código derogado, proyectó sus efectos hacia el futuro, encontrándose en curso de ejecución al tiempo de dictarse la nueva legislación.

En tal sentido, el Art. 7 del CCyCN ofrece una norma de derecho transitorio, que replica en lo sustancial el art. 3 del Código Civil anterior, al establecer en su primer párrafo la regla -ya asentada- de *“efecto inmediato de la nueva ley, a las situaciones y relaciones jurídicas en curso y a las consecuencias de las existentes”* (Alterini, Jorge (Dir.), Código Civil y Comercial Comentado. Tratado exegético, T. I, pág. 56). Tiene dicho nuestro máximo Tribunal que: *“Al replicar el CCyC la fórmula del Código derogado se ratifica la regla primaria conforme la cual, a partir de su entrada en vigencia, la nueva ley debe aplicarse con la máxima extensión posible. Ello supone regular no sólo a las situaciones y relaciones jurídicas futuras sino también a las nacidas al amparo de la anterior ley y en curso de desarrollo, al dictarse la nueva legislación, siempre que no se trate de consecuencias ya consumadas, pues éstas quedan sujetas a la ley anterior (principio de irretroactividad). Se interpreta que la nueva ley supone un progreso sobre el estado de derecho anterior y de allí que debe garantizarse el mayor ámbito de vigencia posible”* (cfr. CSJT, Sala Civil y Penal, Sent. Nro. 967 del 13/06/2019).

En consecuencia, el caso será analizado a la luz de la normativa aplicable a los contratos en general (art. 957 a 965 CCyCN) y al contrato de compraventa en particular (Arts. 1.123 a 1.171, Capítulo 1, Título IV del CCyCN), conforme las directrices de los Arts. 961, 1.061 y 1.063 CCyCN, en tanto los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.

Asimismo, en virtud de las cuestiones controvertidas, se considerará lo vinculado al incumplimiento contractual y extinción contractual (arts. 1076 a 1088, Capítulo 13, Título II, del CCyCN).

4. Análisis de la cuestión de fondo.

4.a. Resolución del contrato.

Como ya lo adelanté, la actora pretende la resolución del contrato de compra-venta celebrado con FIMAR SRL el día 10/07/2014, con el consiguiente efecto restitutorio de la prestación cumplida.

El CCyCN define al contrato de compraventa en el Art. 1.123 diciendo que: “Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio cierto en dinero”. Dentro de este negocio jurídico, la obligación nuclear del vendedor es transferir la propiedad de la cosa, así como poner a disposición del comprador los instrumentos requeridos por los usos o las particularidades de la venta, y a prestar toda cooperación que le sea exigible para que la transferencia dominial se concrete (Art. 1.137 CCyCN); debiendo entregar el inmueble inmediatamente de la escrituración, excepto convención en contrario (Art. 1.139 CCyCN). A su vez, como contrapartida, el comprador debe pagar el precio íntegro en el lugar y tiempo convenido y recibir la cosa y los documentos vinculados al contrato (Art. 1.141 CCyCN), siendo ésta la obligación esencial opuesta a la transferencia.

En el presente caso, correspondía a la actora pagar el precio convenido, mientras que la empresa demandada se obligaba a finalizar la obra y realizar la entrega efectiva de la posesión y luego, la escritura traslativa de dominio, de la unidad funcional objeto del contrato.

Surge del instrumento suscripto por las partes, que la Sra. Mema ha cumplido íntegramente con la prestación a su cargo, es decir, el pago total del precio convenido. En efecto, la Cláusula Segunda del contrato dice expresamente: “La presente VENTA se realiza por el precio único y total de \$1.068.000 (Pesos Un Millón Sesenta y Ocho Mil) los cuales serán abonados por el COMPRADOR en este acto, sirviendo el presente instrumento como suficiente y eficaz carta de pago y recibo”.

Mientras que, respecto a las obligaciones asumidas por la empresa constructora accionada, esto es: *“finalizar la obra y realizar la entrega efectiva de posesión en un período de 24 meses con más 12 meses de gracia a partir del comienzo efectivo de los trabajos, es decir, desde el mes de Diciembre de 2013, y a partir de ese momento, 12 meses para la entrega de Escritura traslativa de dominio a favor de El COMPRADOR ()”* (conforme Cláusula Cuarta del contrato), no surge de las constancias de autos que Fimar SRL haya dado cumplimiento con las mismas, habiendo sido intimada fehacientemente a la finalización y efectiva entrega de la unidad a la compradora mediante carta documento de fecha 30/11/2020.

Sin cuestionar la pretensión resolutoria de la actora, la accionada se limita a ofrecer prueba informativa solicitando se libre oficio al Boletín Oficial de la Provincia a fin de que remita ejemplares de la fecha de publicación de las leyes expropiatorias N° 9164 y N° 9570 (Cuaderno de Prueba D2).

En fecha 05/07/2024 la repartición acompaña boletín de fecha 15/02/2019 donde consta la publicación de la Ley N° 9.164 que dispone: *“Artículo 1°. Declárese de utilidad pública y sujeto a expropiación, un inmueble ubicado en la ciudad de San Miguel de Tucumán; identificado con la siguiente nomenclatura catastral: Padrón N° 11.274; Circunscripción: I; Sección: 4; Manzana: 30; Parcela: 37;*

Matrícula: 11861; Orden: 1161 e inscripto en el Registro Inmobiliario en la Matrícula Registral N° S-09250. Art. 2°.- El inmueble descrito en el artículo precedente será destinado a la instalación de oficinas administrativas y jurisdiccionales correspondientes al Poder Judicial Provincial. Art. 3°.- Declárase sujeto expropiante de la presente Ley al Poder Judicial de la Provincia. Art. 4°.- Comuníquese. Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Tucumán, a los veintiséis días del mes de abril del año dos mil dieciocho. Dr. Fernando Arturo Juri, Presidente Subrogante A/C de la presidencia H. Legislatura de Tucumán. Claudio Antonio Pérez, Secretario H. Legislatura de Tucumán. REGISTRADA BAJO EL N° 9.164. San Miguel de Tucumán, Febrero 11 de 2019. Promúlguese como Ley de la Provincia, conforme a lo establecido por el Artículo 71 de la Constitución Provincial (...)

También adjunta boletín oficial del día 10/08/2022 relativo a la publicación de la Ley N° 9.570 en virtud de la cual, se establece: *“Artículo 1°.- Derógase el Artículo 3° de la Ley N° 9164. Art. 2°.- Comuníquese. Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Tucumán, a los cuatro días del mes agosto del año dos mil veintidós (...)*”.

Resulta entonces que el edificio en construcción del cual formaría parte la unidad funcional adquirida por la actora y cuya entrega y escrituración constituían la principal obligación en cabeza de Fimar SRL, fue declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación mediante Ley de la Provincia N° 9.164. Ahora bien, dicha ley fue sancionada el día 26 de abril de 2018 y promulgada el 11 de febrero de 2019, cuando ya había vencido con creces el plazo máximo previsto en el contrato de compraventa para la entrega de la posesión de la unidad funcional a la actora (31/12/20216), e incluso el plazo para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio (31/12/2017).

Adicionalmente, cabe señalar que en el Expediente N° 1584/23 caratulado "Provincia De Tucumán c/Daico S.R.L. o Dayco S.R.L s/Expropiación" que tramita por ante el juzgado a mi cargo y que tengo a la vista a través del Sistema SAE, mediante resolución de fecha 20/06/2023 se dispuso otorgar a la Provincia de Tucumán la posesión del inmueble de calle 9 de Julio 421 de esta ciudad, haciéndose efectiva entrega a su representante legal el día 04/07/2023 de lo que da cuenta al acta labrada al efecto y agregada al expediente en fecha 06/07/2023.

Así las cosas, estimo del caso recordar que el pacto comisorio es la facultad de una de las partes de un contrato para resolverlo cuando la otra no cumpla con las obligaciones a su cargo. También se lo ha definido como “la cláusula legal o convencional de los contratos con prestaciones recíprocas, en virtud de la cual la parte cumplidora del contrato, frente al incumplimiento de la contraria, tiene la opción de exigir el cumplimiento o pedir la resolución del contrato” (Gastaldi, José María. "Pacto Comisorio" pág. 5). La facultad de resolver se funda en la reciprocidad de las prestaciones, en su interdependencia o conexión, que no sólo existe en el momento de la celebración del contrato (sinalagma genético), sino que también gravita en la etapa del cumplimiento (sinalagma funcional) (conf. Belluscio - Zannoni, Código Civil, pág.998, pto.I).

La facultad resolutoria de la parte cumplidora en un contrato está prevista en el Art. 1.083 del CCyCN cuando prescribe que “Una parte tiene la facultad de resolver total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple”.

En el caso, estamos frente a un contrato bilateral en tanto genera obligaciones recíprocas (transferencia de la propiedad y pago del precio) y no surge (de ningún documento o de los dichos de ambas partes) que se haya previsto expresamente una cláusula que habilite su resolución, por lo que resultan aplicables los artículos 1.087 a 1.089 del CCyCN (resolución por cláusula implícita).

La resolución por cláusula resolutoria implícita exige: 1) un incumplimiento en los términos del artículo 1.084; 2) que el deudor esté en mora; 3) emplazamiento por parte del acreedor al deudor, bajo apercibimiento de resolución por el plazo no menor de quince días (art. 1.088 CCCN).

1) A los fines de la resolución, el incumplimiento debe ser esencial en atención a la finalidad del contrato. El Art. 1.084 del CCyCN da las pautas para considerar esencial el incumplimiento, lo que ocurre, entre otros supuestos, cuando el cumplimiento estricto de la prestación es fundamental dentro del contexto del contrato (inciso a). La norma está en armonía con el principio de conservación del contrato, atribuyendo carácter excepcional a la resolución por incumplimiento.

Tiene dicho la doctrina que la resolución sólo procede ante un incumplimiento esencial, es decir, un incumplimiento relevante, no insignificante. Pero el incumplimiento no es esencial o significativo si no recae sobre una obligación principal del contrato, es decir, una prestación cuya obtención ha sido la causa de la celebración del contrato por parte del acreedor (cfr. Alterini, Atilio A., Contratos. Teoría General. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1998, p. 510. Cita en Código Civil y Comercial Comentado - Tratado Exegético. Jorge H. Alterini - Director General. 3° Edición. Tomo V, p. 781).

De la documental acompañada resulta que la compradora cumplió con las obligaciones contractuales a su cargo al tiempo de la celebración del contrato, esto es, el pago de la suma de \$1.068.000, que era el precio total convenido.

Luego, conforme surge de la carta documento remitida a la demandada en fecha 30/11/2020, la intimó a hacer efectiva entrega y finalización de la unidad adquirida, bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales por cumplimiento de contrato y demás que por ley correspondieren. Y frente a esta intimación la accionada no invocó como justificación de su incumplimiento razones de fuerza mayor, limitándose a acreditar que el edificio en construcción del cual formaba parte la unidad funcional adquirida por la actora fue declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación mediante Ley de la Provincia N° 9.164, cuando ya se encontraba en mora, por haber vencido con creces los plazos previstos en el contrato para hacer efectiva entrega de la posesión y de la escritura traslativa de dominio.

De este modo, no habiendo realizado la entrega de la posesión de la unidad ni la escritura traslativa de dominio, no puedo sino concluir que Fimar SRL ha incumplido con las obligaciones a su cargo, revistiendo tal incumplimiento contractual la característica de esencial en los términos del Art. 1.084 del CCyCN.

2) En segundo lugar, la resolución del contrato requiere que el deudor esté en mora. La obligación emanada del contrato debe ser cumplida en forma tempestiva, es decir, dentro del plazo convenido. El retardo y la mora implican una dilación en el tiempo del cumplimiento de la prestación debida. Únicamente con la mora (sea que requiera o no interpelación), el deudor quedará en estado de incumplimiento que facultará al acreedor a ejercitar sus derechos tendientes a obtener el cumplimiento del contrato o a desligarse de él.

En el presente caso, el contrato prevé expresamente que la vendedora debía realizar la entrega de la posesión en un periodo de 24 meses con más 12 meses de gracia a partir del comienzo efectivo de los trabajos, fijado en el propio contrato como ocurrido en el mes de diciembre de 2013; y a partir de ese momento, 12 meses para la entrega de la escritura traslativa de dominio. En otras palabras, la entrega de la posesión debía realizarse hasta el mes de diciembre de 2016 y otorgarse la escritura traslativa de dominio hasta diciembre de 2017.

En consecuencia, tratándose de una obligación de plazo cierto, la mora se produjo automáticamente por el solo transcurso del tiempo fijado en el contrato para el cumplimiento de la obligación (Art. 886 CCyCN).

3) Finalmente, la norma requiere que el acreedor emplace al deudor. Sin embargo, si el acreedor decide soslayar el requerimiento extrajudicial también puede pedir la resolución del contrato en sede judicial sin necesidad de otorgar plazo alguno. En tal caso, el incumplidor podrá cumplir con la

prestación debida hasta el vencimiento del plazo para contestar demanda, conforme al Art. 1.078, incisos b) y f) del CCyCN.

Sobre el particular se ha dicho que para obtener la resolución por incumplimiento existen dos vías: la extrajudicial y la judicial. El primer procedimiento, también llamado resolución "por autoridad del acreedor" no requiere la intervención de autoridad judicial, pero sí requiere que medie un requerimiento dirigido al incumplidor para que cumpla dentro de un plazo, y que éste transcurra sin que el deudor cumpla. En el segundo, es innecesaria la previa intimación que prevé el 2do. párr. art.1204 CC (hoy Art. 1088 inciso c del CCyCN), pues basta para que proceda la resolución con que se reúnan los presupuestos generales, o sea incumplimiento imputable y mora del accionado y que no hubiera incurrido en ello el accionante. La innecesidad del requerimiento anterior al pleito se infiere de esa norma, pues si el requerimiento previo fuera un presupuesto del ejercicio de la pretensión resolutoria por vía judicial, ésta quedaría sin sentido, puesto que tendería a provocar una resolución, ya operada por ministerio de la ley (cfr. CNCom, Sala E, in re "Aguirre Obredor, Felix Alberto c/Warner Chappell Music Argentina S.A.I.C. s/ ordinario" del 03/05/2012, elDial.com - AA7AC2).

Y también, que el hecho de que los actores hayan petitionado en el libelo inicial la rescisión contractual, importa que lo que persiguieron fue ejercer su derecho a pedir la "resolución judicial", exenta de intimación previa. De este modo, la resolución procede desde la fecha de interposición de la demanda (cfr. Moyano Alvaro Diego y otro c/ Ingdesa S.A. y otros s/ cobro de sumas de dinero, Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala D, 12 de noviembre de 2019, Cita: MJ-JU-M-122694-AR | MJJ122694 | MJJ122694).

A la luz de tales precedentes, puedo concluir que en el presente caso el requerimiento previo no era necesario, en tanto la actora ha solicitado la resolución del contrato por vía judicial.

En conclusión, encontrándose cumplidas las exigencias del Art. 1.088 del CCyCN, se torna operativa la cláusula resolutoria implícita de los contratos bilaterales, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 1.087 del mismo digesto normativo.

Consecuentemente, haré lugar a la pretensión de resolución del contrato de compraventa de fecha 10 de julio de 2014, articulada por Lisa Jorgelina Mema en contra de Fimar SRL, la cual operará desde la fecha de interposición de la demanda (30/06/2023).

4.b. Restitución del precio pagado.

Conforme lo prevé el Art. 1079, inciso b) del CCyCN, la resolución produce efectos retroactivos entre las partes, por lo que éstas deben restituirse todo lo que han recibido en virtud del contrato resuelto.

El Art. 1.080 del CCyCN consagra la obligación restitutoria en los siguientes términos: *"Si el contrato es extinguido total o parcialmente por (...) resolución, las partes deben restituirse, en la medida que corresponda, lo que han recibido en razón del contrato, o su valor, conforme a las reglas de las obligaciones de dar para restituir, y a lo previsto en el artículo siguiente"*.

A su vez, el Art. 1.081 regula el funcionamiento de la restitución respecto de los contratos bilaterales, estableciendo que: *"Si se trata de la extinción de un contrato bilateral: a) la restitución debe ser recíproca y simultánea; b) las prestaciones cumplidas quedan firmes y producen sus efectos en cuanto resulten equivalentes, si son divisibles y han sido recibidas sin reserva respecto del efecto cancelatorio de la obligación; c) para estimar el valor de las restituciones del acreedor se toman en cuenta las ventajas que resulten o puedan resultar de no haber efectuado la propia prestación, su utilidad frustrada y, en su caso, otros daños"*.

Las disposiciones citadas tienden a que la situación de las partes vuelve a ser la que reinaba antes de vincularse contractualmente, derivándose de ello que las prestaciones cumplidas dan lugar a la repetición, y aquellas que no se hubieran ejecutado, se extinguen.

Con razón se ha dicho que *“Una vez producida la resolución, sus efectos operan retroactivamente, por lo que las partes que han quedado desvinculadas, deben restituirse recíprocamente todo lo que hubieren recibido con motivo del contrato resuelto. Se trata de volver las cosas al estado en que se hallaban con anterioridad a la celebración del negocio. (Miquel, Juan Luis. “Resolución de los contratos por incumplimiento” Tercera edición actualizada. 2008. Lexis Nexis. p. 173)”*. (cfr. CCC, Sala 1, “Campos Antonio Dario c/Ojeda Andrada Sebastian Miguel y Otro s/Incumplimiento De Contrato”, Sent. 110, 24/06/2020).

Como ya fue analizado, de la prueba de autos surge acreditado que la actora abonó en concepto de precio la suma total de \$1.068.000, en efectivo, al momento de la suscripción del contrato, esto es, el día 10 de julio de 2014. En consecuencia, resuelto que ha sido el contrato por incumplimiento de la demandada en los términos de los Arts. 1.087 y 1.088 del CCyCN, resulta procedente la restitución de la suma pagada.

Ahora bien, la parte actora solicita la restitución de U\$S89.000 que sería el precio pagado en dólares a la cotización de la fecha de celebración del contrato, a fin de mantener el poder adquisitivo del desembolso y salvaguardar el precio pagado y el derecho de propiedad, con sustento en el fallo dictado por la Sala 1 de la Excma. Cámara del fuero en los autos caratulados “Alvarez Nilda Argentina c/Asociacion Mutual de la Policía de Tucumán s/Especiales (Residual)” - Expte. N° 1284/16.

A los fines de resolver sobre el punto, tengo presente que el pago del precio de compra fue realizado por la actora en el mes de julio de 2014; y que es de público conocimiento - y por lo tanto exento de prueba - que nuestro país ha atravesado un creciente proceso inflacionario, habiendo registrado, por ejemplo, en 2023 una inflación anual del 211,41% (fuente: INDEC), con la correlativa devaluación de la moneda nacional a lo largo de estos años. De igual modo, es un hecho innegable la correlación entre el valor de los inmuebles y el dólar en el mercado inmobiliario argentino, con miras a mantener el valor real de las propiedades a lo largo del tiempo y protegerse de la pérdida de poder adquisitivo del peso.

Por otro lado, cabe dejar sentado que no se trata aquí de cuestionar la moneda de pago, en tanto el contrato fue pactado en pesos y no podría válidamente condenarse la restitución del precio pagado en una moneda distinta a la utilizada por las partes al momento de su celebración, so pena de alterar el objeto y naturaleza de la obligación.

La cuestión central consiste en ponderar el efecto que la inflación ha tenido sobre el valor adquisitivo de la moneda desde el año 2014 a la fecha, en miras a arribar a una solución razonable para el caso, evitando la desproporción entre la suma oportunamente abonada y la que corresponda restituir - a valores constantes - a partir de la resolución del contrato de compraventa inmobiliario, sin incurrir en actualización monetaria vedada por las Leyes N° 23.928 y N° 25.561 y cc. actualmente vigentes, pero tampoco, en un enriquecimiento sin causa de cualquiera de las partes.

Dicho de otro modo, considero que la resolución de la cuestión planteada exige determinar en el caso concreto una cantidad de dinero a restituir que represente el valor vigente en plaza de un bien de similares características al comprometido oportunamente. Lo contrario, implicaría arribar a una solución inequitativa, injusta y desentendida de la realidad, en perjuicio de la parte cumplidora y en beneficio de quien ha omitido ilegítimamente el cumplimiento de sus obligaciones.

No pierdo de vista que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente *“Que la ventaja, acierto o desacierto de la medida legislativa –mantenimiento de la prohibición de toda clase de*

actualización monetaria– escapa al control de constitucionalidad pues la conveniencia del criterio elegido por el legislador no está sujeta a revisión judicial (...) y que los arts. 7° y 10° de la ley 23.928 constituyen una decisión clara y terminante del Congreso Nacional de ejercer las funciones que le encomienda el art. 67, inc. 10 (hoy art. 75, inc. 11), de la CN de ‘Hacer sellar la moneda, fijar su valor y el de las extranjeras ()’ (conf. causa ‘YPF’ en CS, Fallos: 315:158, criterio reiterado en causas 315:992 y 1209; 319:3241 y 328:2567).

Sin embargo, el mismo Tribunal, como intérprete máximo de la Constitución, ha señalado que *"lo que prohíbe dicha legislación es la actualización utilizando índice de precios, mas no la adecuación de un monto (en el caso, la determinación del monto mínimo que condiciona la admisibilidad de la apelación ordinaria ante el Tribunal) consultando elementos objetivos"* (cfr. CSJN, Acordada 28/2014). A partir de allí, se ha pregonado la idea de que la adecuación de un monto dispuesta por la CSJN es perfecta y deseablemente trasladable a otros ámbitos jurídicos. (SOSA, Toribio E., "Actualización monetaria: no mera indexación matemática. Pero sí adecuación a través de 'métodos que consulten elementos objetivos de ponderación de la realidad que den lugar a resultados razonables y sostenibles", SJA 16/09/2015, 41; JA 2015-III, 897).

Comparto en este sentido el criterio sentado por la Sala I de la Excma. Cámara en la citada sentencia de fecha N° 178 de fecha 08/05/2023 recaída en los autos caratulados: "Alvarez Nilda Argentina c/Asociación Mutual de la Policía de Tucumán s/Especiales (Residual)" - Expte. N° 1284/16, e invocado por la parte actora en la ampliación de demanda presentada en fecha 26/07/2023.

En dicho precedente el Tribunal ha sostenido que: *"(...) a efectos de mantener la equivalencia entre lo oportunamente abonado por la actora y la suma que corresponde le sea restituida a partir de la frustración del contrato celebrado, se advierte que aún en el supuesto de aplicar a la suma abonada una tasa de interés como lo es la tasa activa del Banco de la Nación Argentina (...) u otra, el monto resultante en términos de poder adquisitivo difiere diametralmente con el valor vigente en plaza de un bien de similares características al comprometido, razón por la cual en el supuesto de mantenerse la solución propiciada en la anterior instancia conllevaría a una solución injusta y desentendida de la realidad y de las consecuencias que de ella se deriven en perjuicio de una de las partes y en beneficio de la otra (...) En definitiva, de lo que se trata es de determinación prudencial de un monto de restitución del precio pagado tanto tiempo atrás (años 2006 a 2008) sin incurrir en actualización de la deuda, y sin que a la vez se determine una suma escandalosamente menguada en su poder adquisitivo por el transcurso de tantos años, en un contexto económico como el descripto, de modo de garantizar el derecho de propiedad de la actora (...)"*.

En relación a la posibilidad de actualización ha dicho: *"(...) lo que se encuentra vedado -a criterio del alto Tribunal- es la actualización a través de la utilización de índices de precios o de sistemas de indexación o repotenciación, pero no así la posibilidad de actualizar determinados montos siguiendo un criterio objetivo y razonable (cfr. "Oponibilidad de las cláusulas contractuales y actualización de los límites de cobertura en el seguro automotor obligatorio", Laura Evangelina Fillia, Revista de Derecho de Daños, Accidentes de Tránsito II, Dirección Jorge Mosset Iturraspe - Ricardo Luis Lorenzetti, Editorial Rubinzal Culzoni, Tomo 2020, p. 303 y ss.)"*. También que *"(...) no se trata de actualizar un valor, sino de establecer valores constantes: una moneda de pago que preserve el valor adquisitivo en juego, de modo de recomponer la suma adeudada ponderando el actual escenario. Con tal propósito, siguiendo el razonamiento señalado, el camino a seguir podría consistir en mantener la misma proporción entre determinados valores de referencia vigentes a la época en que se pagó el precio (promediando el año 2007, entre los años 2006 y 2008 involucrados), trasladando dicha proporción a los valores vigentes a la fecha del efectivo pago, de modo de sortear las nefastas consecuencias derivadas del desajuste económico provocado por el paso del tiempo en épocas inflacionarias como las que lamentablemente experimenta nuestro país de un tiempo -largo- a esta parte"*.

Siguiendo los lineamientos del fallo, cabe en primer lugar representar en dólares estadounidenses el precio de la operación concertada y compararlo al valor del dólar conforme su cotización actual. Por consiguiente, considerando que el precio promedio del dólar oficial tipo vendedor en julio de 2014 era de \$8,15, entonces la suma abonada de \$1.068.000 equivalía a U\$S131.042. Esta suma expresada a la cotización oficial del dólar tipo vendedor al 01/09/2025 de \$1.372 totaliza el importe de \$179.789.624. (fuente: bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Evolucion_moneda_2.asp).

La segunda variable objetiva considerada es el Salario Mínimo Vital y Móvil. Así, el vigente a julio de 2014 era de \$3.600, conforme Res. 2/12-CNEPySMVyM. De modo que la suma abonada por la actora representaba en esa época 296,66 veces el salario mínimo, vital y móvil. Siendo que actualmente el SMVM asciende a \$322.000, conforme Res. 5/2025-CNEPySMVyM, lo abonado equivaldría a \$95.524.520. (fuente: argentina.gob.ar/trabajo/consejodelsalario).

También se consideró el valor del cemento. En julio de 2014 la bolsa de 50 Kg. costaba \$99,90 (fuente: <https://www.tiemposur.com.ar/info-general/76143>) representando la suma abonada por la actora alrededor de 10.690 veces dicho valor. Trasladando esa relación al valor actual de cemento de \$12.714 (fuente: <https://arquitecturayconstrucciondigital.com/455/#p=124>) totaliza \$135.912.660.

Otra pauta objetiva de comparación es considerar el valor del metro cuadrado de construcción pagado por la actora y compararlo con el valor promedio vigente a la fecha. La actora pagó la suma de \$1.068.000 por la compra de una unidad funcional de 89m², de lo que puede inferirse razonablemente que el metro cuadrado fue valorizado por Fimar SRL en la suma de \$12.000.

Dicho valor guarda correspondencia con el precio del metro cuadrado de un edificio de viviendas estimado en agosto de 2014 en CABA en alrededor de \$9.715 (fuente: www.reporteinmobiliario.com/article2788-costo-construccion); y con el metro cuadrado de un edificio de oficinas cotizado en \$9.544 (fuente: revista ARQ. No. 621, 15 jul. 2014, p. 34).

Ahora bien, en agosto de 2025 en nuestra provincia el valor por metro cuadrado, incluyendo honorarios de proyecto, dirección técnica beneficios y gastos generales se estimó en la suma de \$1.629.521, en base a cotizaciones del mercado local (fuente: arquitecturayconstrucciondigital.com/455/#p=89).

Entre las pautas objetivas de comparación analizadas entiendo que el precio del metro cuadrado de construcción es la que mejor se ajusta al presente caso. Ello, por cuanto es de experiencia común que en la modalidad de comercialización de propiedades antes de su construcción o cuando la obra está en etapa inicial, llamada comúnmente “ventas en pozo”, dentro de la cual es evidente que se ha encuadrado el negocio celebrado entre las partes, el precio de venta se establece considerando el costo total del proyecto (valor del terreno, materiales, mano de obra, honorarios profesionales, permisos y habilitaciones, gastos de infraestructura) a lo que debe adicionarse la rentabilidad proyectada o esperada por la empresa constructora y los riesgos propios de este tipo de operatoria.

Tomando entonces este valor de referencia, el precio de 89 m² de construcción asciende al día de hoy a la suma total de \$145.027.369.

Considero que dicho monto representa similar poder adquisitivo al desembolsado oportunamente por la actora, sin generar al mismo tiempo, un enriquecimiento sin causa a favor de la empresa demandada. Se arriba así a una solución razonable y fundada que preserva los valores de justicia y equidad, que en palabras de nuestro Tribunal de alzada, “*además de contar con suficiente respaldo legal (Preámbulo de la CN, arts. 1, 2 y 3 CCCN) siempre deben estar presentes por sobre una solución rígida y apegada sólo a las formas alejadas de la realidad (...) lo que en el caso implica mantener la equivalencia de las prestaciones, sin convalidar ni un enriquecimiento, ni un empobrecimiento indebido a favor o en contra de ninguna de las partes litigantes (arts. 772, 1.794 y cc. CCCN) (...) lo contrario aparejaría un resultado injusto, adverso al principio de la buena fe ínsito en la ejecución de los contratos, y que de no hacerlo implicaría consagrar un enriquecimiento sin causa del deudor, siendo a la vez menester para mantener la ecuación económica de la operación (arts. 9, 10, 729, 961, 1.794 y cc.). Así, pondero que la solución brindada además de dar a cada uno lo suyo, se adecua a derecho*”.

Lo resuelto en modo alguno infringe el principio de congruencia, por cuanto lo decidido encuentra fundamento en principios de equidad y justicia, resultando que la sola aplicación de una tasa ya sea

activa o pasiva aplicada sobre aquel monto en pesos abonado y reclamado, arrojaría resultados ajenos a la realidad configurando un verdadero enriquecimiento sin causa a favor del demandado, que en tiempo y forma habría percibido el importe del precio y dispuesto de esa suma. Asimismo, la actora al solicitar la restitución de U\$S89.000 que sería el precio pagado en dólares a la cotización de la fecha de celebración del contrato, no hace más que expresar su petición en el sentido de mantener el poder adquisitivo del desembolso y salvaguardar el precio pagado

En mérito a lo expuesto, condenaré a la demandada a restituir a la actora la suma de \$145.027.369, en el plazo de diez días de quedar firme el presente pronunciamiento. A dicha suma se adicionarán los intereses de la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de esta sentencia y hasta su efectivo pago.

5. Costas. En virtud del criterio objetivo de la derrota, impongo la totalidad de las costas a parte demandada que resulta vencida (art. 61 del CPCCT - Ley 9531).

6. Honorarios. Difiero pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1. NO HACER LUGAR a la defensa de prescripción liberatoria opuesta por FIMAR SRL, en atención a lo considerado.

2. HACER LUGAR a la demanda interpuesta por Lisa Jorgelina Mema, DNI 18.495.238 en contra de FIMAR SRL, CUIT 30-71183309-5, según se considera.

3. DECLARAR RESUELTO el contrato de compraventa celebrado entre Lisa Jorgelina Mema y FIMAR SRL el día 10 de julio de 2014 desde la fecha de interposición de la demanda (30/06/2023) y, en consecuencia, **CONDENAR** a la demandada a pagar a la parte actora la suma de \$145.027.369 (pesos ciento cuarenta y cinco millones veintisiete mil trescientos sesenta y nueve) en concepto de restitución del precio abonado por la unidad funcional objeto de la contratación, en el término de diez días de quedar firme la presente resolución, con más los intereses a calcularse en la forma considerada.

4. COSTAS a la parte demandada vencida, según lo ponderado.

5. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.MEH1467/21

FDO. DRA. MARÍA FLORENCIA GUTIÉRREZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 03/09/2025

Certificado digital:
CN=GUTIERREZ María Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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