

Expediente: **637/10**

Carátula: **RIVERO MARIO DANIEL C/ OLIVERA REMIGIA PASCUALA S/ COBRO ORDINARIO**

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

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **20/09/2023 - 00:00**

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

90000000000 - RIVERO, MARIO DANIEL-ACTOR/A

90000000000 - OLIVERA, REMIGIA PASCUALA-DEMANDADO/A

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VIII

ACTUACIONES N°: 637/10



H102084609200

FECHA DE MESA DE ENTRADA: 30/03/2010

SENTENCIA N°: ..... - AÑO: .....

JUICIO: "RIVERO MARIO DANIEL c/ OLIVERA REMIGIA PASCUALA s/ COBRO ORDINARIO - Expte. n° 637/10"

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 19 de septiembre de 2023.-

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en autos del epígrafe, y

### **RESULTA:**

A fs. 02/05, Mario Daniel Rivero, con el patrocinio letrado de la Dra. Patricia Mansilla, inicia acción de cobro de la suma de \$26.841,82 (pesos veintiséis mil ochocientos cuarenta y uno con 82/100), en contra de Remigia Pascuala Olivera, con más su incremento conforme al procedimiento previsto en el Decreto Acuerdo Provincial n° 23/3 SO 2002 c/ Resolución n° 795/350 de la Provincia de Tucumán, más intereses, gastos y costas, todo ello en concepto de restitución de mejoras necesarias y útiles efectuadas en el inmueble de calle Magallanes n° 2.358 de esta ciudad.

Afirma que, en el año 1998, le fue adjudicado a la demandada, el inmueble de calle Magallanes n° 2.358 en Barrio SEOC de esta ciudad, con una vivienda de tipo evolutiva, construida por el Instituto Provincial de la Vivienda.

Explica que, al momento de interponer la demanda, la demandada se encuentra pronta a obtener la escritura traslativa de dominio de la vivienda.

Sostiene que, en vistas a las reiteradas promesas realizadas por la demandada, de que el inmueble adjudicado iba a ser para su parte y para la hija de la demandada, realizó inversiones de materiales,

mano de obra, construcción y dirección de mejoras en el mismo, que comenzaron en el año 1999 y terminaron a principios del año 2008, todas las cuales fueron realizadas con pleno conocimiento y conformidad de la demandada.

Indica que, en el año 2002, contrajo matrimonio con la hija de la demandada, y fijó el asiento conyugal en el inmueble en cuestión, sito en calle Magallanes n° 2.358 de esta ciudad, y que, en fecha 03/12/2008, se retiró del mismo, quedando en él todos los mobiliarios adquiridos por su parte.

Manifiesta que, en fecha 28/07/2009, remitió carta documento a la demandada, para que reconozca y restituya el costo de las mejoras necesarias y útiles efectuadas por su parte en el inmueble en cuestión.

Detalla las mejoras realizadas por su parte. Explica, que las primeras de ellas fueron realizadas durante el período que abarca desde el año 1999 al mes de Diciembre de 2001, mientras aún no residía en el mismo, consistentes en: construcción de tapia perimetral de mampostería, sobre linderos este, sur y oeste; excavación y construcción de bases y estructura de columnas y vigas en hormigón armado para planta alta, losa en el piso en planta alta; pago de cañería externa de gas natural y derecho de conexión; cambio de cañería interna existente.

Continúa sosteniendo que, el segundo período, abarca desde el año 2002 hasta principios de 2008, época durante la cual ya residía en el lugar, y que, durante este tiempo, realizó las siguientes mejoras: cerramiento con mampostería con ladrillos huecos en planta alta; ampliación en planta baja; cubierta con chapas de planta alta; tratamiento impermeabilizante con membrana; instalación de energía eléctrica con cañerías embutidas; baño y lavadero en planta baja; ampliación de instalación de gas para planta alta; entre otras.

Valúa las mejoras introducidas durante el primer período, en la suma de \$8.229,65 (pesos ocho mil doscientos veintinueve con 65/100), a valor histórico; y las del segundo período, en la suma de \$18.612,17 (pesos dieciocho mil seiscientos doce con 17/100).

Solicita, que el método de actualización sea mediante la utilización del sistema de redeterminación de precios que utiliza la Secretaría de Obras Públicas de Tucumán para obras en esta Provincia, aceptado por el Colegio Profesional, aplicable conforme Decreto Acuerdo Provincial 23/3 SO y Resolución n° 795/350 hasta el mes de Septiembre de 2008 en que se terminaron, y desde allí el interés que se establezca, hasta su efectivo pago.

Ofrece prueba, y acompaña la documentación original detallada en cargo de fs. 63, y que se reserva en caja fuerte.

Corrido el traslado de ley, a fs. 71/74, se apersona Mirna Dip, apoderada de la demandada Remigia Pascuala Olivera, quien opone falta de legitimación activa al sostener que el actor nunca fue poseedor del inmueble, ni de buena ni de mala fe. Señala, que no se dan los extremos a los que refiere la norma citada, Art. 2427 del C.C, según la cual los gastos necesarios y útiles serán pagados al poseedor de buena fe; y que no hubieron gastos realizados por el actor.

En subsidio, contesta demanda, negando todos y cada uno de los hechos que detalla en su responde, a los que me remito, en honor a la brevedad.

Reconoce, que el yerno de su mandante, por sus conocimientos en materia de construcción, participaba aconsejando a la madre de su novia y luego esposa, en la toma de decisiones para las obras que se hicieron lentamente en la vivienda. Sostiene, que su mandante, por la relación de confianza que tenía con el actor, le confiaba dinero y el manejo de la obra en su casa, razón por la cual el mismo tiene en su poder algunas facturas y remitos de materiales, o recibos de albañil.

Niega que sea cierto que los instrumentos acompañados por el actor se correspondan a gastos efectuados con sus propios recursos, en beneficio de la vivienda de su propiedad. Afirma, que los trabajos y materiales se pagaban con el dinero de su representada.

Ofrece prueba y acompaña documentación original reservada conforme cargo de fs. 75.

Corrido el traslado de ley de la excepción opuesta, a fs. 88, contesta el actor, solicitando su rechazo. Sostiene, que existió el elemento material de actos posesorios ejercidos en el bien, consistente en la ejecución de mejoras realizadas en la vivienda, y el elemento subjetivo de hacerlas con ánimo de dueño; y que, el hecho de que su parte no haya ejercido derecho de retención sobre la cosa, no le impide reclamar las mejoras.

A fs. 133, se abre a pruebas la presente causa.

Por Sentencia de fecha 05/09/2014, se otorga el beneficio para litigar sin gastos a la demandada Remigia Pascuala Olivera.

El actor ofrece las siguientes pruebas:

Nº1 prueba instrumental: aceptada a fs. 157.

Nº2 prueba pericial ingeniero: aceptada a fs. 327. Informe producido (fs. 385/403), impugnación de fs. 407, sin sustanciar por falta de movilidad.

Nº3 prueba documental: aceptada a fs. 161. Facturas autenticadas de El Corralón (v. fs. 164/180); Informe Instituto Provincial de la Vivienda (v. fs. 182/206).

Nº4 prueba confesional: aceptada a fs. 209, producida a fs. 211/213.

Nº5 prueba testimonial: aceptada a fs. 216; producida a fs. 217; 218. Tacha de testigos (v. fs. 219).

El demandado ofrece las siguientes pruebas:

Nº1 prueba instrumental: aceptada a fs. 236.

Nº2 prueba pericial caligráfica: aceptada a fs. 238. No producida.

Nº3 prueba informativa: aceptada a fs. 251. No producida.

Nº4 prueba testimonial: aceptada a fs. 270. Testimonio Marcos Manche Fatima Lorena (fs. 271); Dominguez Carolina Haydee (fs 272); tacha de testigos (fs. 273); contestación de tacha (fs. 276).

Nº5 prueba testimonial: aceptada a fs. 284. Mendoza Roberto Rafael (fs.289); Argañaraz Marcelo Ramon (fs.290); Herrera Carlos Miguel (fs. 291); tacha de testigo (fs. 292) y contestación de tacha (fs. 295)

Nº6 prueba informativa: aceptada a fs. 298. No producida.

Nº7 prueba de absolución: aceptada a fs. 313. No producida.

A fs. 413 se ponen los autos para alegar. A fs. 416 se hace constar que alegó la parte actora, siendo agregado a fs. 418/420. A fs. 417 se hace constar que alegó la parte actora, siendo agregado a fs. 422/424

A fs. 432 pasan los autos para sentencia.

## **CONSIDERANDO:**

### **I.- De la traba de la litis.**

El actor, por derecho propio, inicia acción de cobro en contra de Remigia Pascuala Olivera por el monto de \$26.841 (pesos veintiséis mil ochocientos cuarenta y uno), en concepto de mejoras introducidas por su parte, en el inmueble de la demandada.

Corrido el traslado de ley, la demandada Remigia Pascuala Olivera, plantea la excepción previa de falta legitimación activa, al sostener que el actor nunca fue poseedor del inmueble. Señala que no se dan los extremos a los que refiere la norma citada Art. 2427 del C.C.

Asimismo, contesta demanda, solicitando su rechazo, al sostener que todos los gastos realizados en el inmueble, en concepto de mejoras, fueron realizados por su parte.

De esta manera queda trabada la litis.

### **II.- De la excepción de falta de legitimación activa.**

Como primer punto, corresponde resolver la excepción previa interpuesta en autos.

La demandada sostiene que el actor carece de legitimación activa para interponer la presente demanda, por cuanto el mismo nunca fue poseedor del inmueble, e invoca para ello, lo normado en el artículo 2.427 del Cód. Civ. Ahora bien, el referido artículo establece que los gastos necesarios o útiles serán pagados al poseedor de buena fe, pero refiere a la situación en que hubiere sucedido la reivindicación de la cosa que se posee (art. 2.422), y que correspondiere reembolsar al poseedor de los gastos necesarios o útiles para el inmueble en que éste hubiere incurrido durante su posesión. Es decir, la normativa citada no deviene aplicable al caso de marras, en donde lo pretendido por el actor es la restitución de sumas de dinero erogadas en mejoras en el inmueble de propiedad de la demandada. Pero, la inaplicabilidad de dicha norma no conlleva, necesariamente, la admisión de la excepción o defensa interpuesta.

Considero que, en este contexto, la excepción interpuesta debe ser rechazada, en tanto el actor se encuentra legitimado activamente para reclamar el cobro de sumas de pesos, que afirma haber gastado en aprovechamiento de la accionada, en virtud de lo cual podría ser considerado acreedor a su reembolso o restitución. Ello, sin perjuicio de que la veracidad de sus alegaciones, así como la existencia de un crédito a su favor, será objeto de análisis y prueba en el transcurso de la presente resolución.

### **III.- Del análisis y resolución del caso.**

Preliminarmente, considero necesario dejar asentado que, para el caso en cuestión, deviene aplicable el Código Civil de la Nación, en tanto los hechos que motivan la demanda, fueron acaecidos durante su vigencia (durante los años 1999 a 2008).

En estos términos, cabe precisar que, como bien tiene establecido nuestra Jurisprudencia, el régimen de las mejoras sobre cosa ajena es encarado por el Código Civil con criterio parcialmente diferente. Uno se refiere a la obligación de restitución de la cosa proveniente de un título preexistente, generalmente un contrato, aún innominado, y queda regido por el artículo 589 de C.C. salvo las modificaciones propias de la locación (conforme: Arts. 1.539 y siguientes:) del mandato (Conf Art 2.297), del comodato (conf. Arts. 2.268, 2.282 y 2.287) y del usufructo (conforme: Arts 2.881 a 2.891 y 2.895 a 2.897). El otro, gobernado por los artículos 2.427, 2.440 y 2.441, resulta del conflicto de dos derecho reales, el dominio y la posesión: lógicamente cuando se dirime ese conflicto haciendo prevalecer el dominio, ello da lugar a una obligación de restituir la cosa que en lo relativo a

las mejoras queda sujeta a lo dispuesto por estos últimos preceptos (CNCiv. Sala A. Agosto 23 1.968). ED 33-581 Record Lógico: 46670 Derecho en Disco Laser - (C) 1.998 Albremática S.A.). “CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 2, SPUCHES ALBERTO CARMEL Vs. M.E.D.E.A. CLUB S/ ESPECIALES” Nro. Sent: 186 Fecha Sentencia 09/05/2000.

Ahora bien, de los términos de la demanda, resulta claro que el actor reclama la devolución de las sumas de dinero gastadas por su parte, por mejoras realizadas en el inmueble de propiedad de la actora. El mismo aclara haberlas realizado por tener la convicción de que, en un futuro, por estar casado con la hija de la demandada, el inmueble le sería dado en propiedad. Por lo tanto, no nos encontramos ante las situaciones previstas por el Código de fondo citadas, en tanto el actor no invoca haberse encontrado en posesión del inmueble y tener que restituirlo en virtud de contrato alguno, o en virtud de ser reivindicado por su titular de dominio. Entiendo que el encuadre legal del caso, a la luz del cual se debe dirimir el conflicto entre las partes, es la acción de enriquecimiento sin causa, y ello, tanto por haber sido invocada por el actor, como en ejercicio de la facultad consagrada en el artículo 34 CPCyCT (principio iura novit curia), que posibilita al juez calificar la relación jurídica establecida entre las partes litigantes con prescindencia o contra la opinión de los mismos. Y es que, según lo alegado por el actor, sus erogaciones tuvieron un impacto positivo en el patrimonio de la actora, en detrimento del suyo, por lo que solicita su reintegro o reembolso.

Sobre el particular la jurisprudencia ha señalado que: *“Ello porque la noción de enriquecimiento sin causa es flexible y puede incluir hipótesis de las más diversas. Por ejemplo, puede derivarse “de un lucro emergente -es decir, la obtención de un provecho o la cancelación de una deuda del patrimonio- o de un daño cesante, cuando se evita que el patrimonio tenga una pérdida” (Míguez, Alejandro D., “Comentario al art. 1795”, en Clusellas, Eduardo G. (coord.), “Código Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado”, Astrea, Buenos Aires, 2015 t. VI, p. 384). También queda incluida “la evitación de erogaciones que el titular del patrimonio hubiera debido realizar” (Santarelli, Fulvio G., “Comentario al art. 1795”, en Alterini, Jorge H. (Dir.) y Alterini, Ignacio E. (coord.) “Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético”, 2ª ed., La Ley, Buenos Aires, 2016, t. VIII, p. 526) o “la eliminación de gastos que se hubiesen debido realizar” (Wierzbka, Sandra, “Comentario al art. 1794”, en Lorenzetti, Ricardo L. (Dir.), De Lorenzo, Miguel Federico y Lorenzetti, Pablo (coords.) op. cit., t. VIII, p. 709). Otro tanto sucede “cuando debiendo salir un bien del patrimonio de un sujeto, ello no acontece por una causa injusta” (Ossola, Federico A., “Obligaciones”, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2017, p. 1151). Complementando lo recién dicho, justamente la doctrina administrativista tiene afirmado que ciertos principios generales del Derecho “tienen particular relevancia en el Derecho Administrativo” como ser, verbigracia, el del enriquecimiento sin causa “que aparece reconocido en forma constante en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, tanto en las relaciones de derecho privado como en las de derecho público” (Cassagne, Juan Carlos, “Los grandes principios del Derecho Público”, La Ley, Buenos Aires, 2015, ps. 79, 82 y ccs.). En sentido similar, se manifestó que “principios generales del derecho tales como los del enriquecimiento sin causa o la buena fe son hoy considerados centrales y de aplicación frecuente en el campo del derecho administrativo” (Tawil, Guido S., “Los principios en el contrato de concesión de servicios públicos”, en Cassagne, Juan Carlos (Dir.), “Tratado general de los contratos públicos”, La Ley, Buenos Aires, 2013 t. III, p. 457).” (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - DRES.: POSSE (EN DISIDENCIA) - ESTOFAN - LEIVA - SBDAR (CON SU VOTO). LEY PROVINCIAL 6608: CONTRATO DE CONCESIÓN DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. UNIDAD O PATRIMONIO DE AFECTACIÓN. SERVIDUMBRE ADMINISTRATIVA DE ELECTRODUCTO. TRANSFERENCIA. DEBER DE PAGAR LAS INDEMNIZACIONES A LOS TITULARES DEL FUNDO SIRVIENTE. LA UTILIZACIÓN DE LA SERVIDUMBRE DESDE EL INICIO DE LA CONCESIÓN. EL PRINCIPIO DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA. (DEL VOTO DE LA DRA. SBDAR).*

Al respecto, se ha resuelto que: *“La tesis del enriquecimiento sin causa no tiene consagración en un norma expresa del Código Civil, no está enunciado propiis verbis. Sin embargo, el principio es sentado por el codificador en varias notas del Código (v.gr. a los arts. 43, 499 y 784 C.C.) Tampoco se halla una regulación sistemática, sino casuística de la acción (por ejemplo, arts. 907, 728, 2302, 2306 etc. C.C.)” (Del voto del Dr. Andruet) TSJ Sala Civil y Comercial, Sent. No 3, 12-2-08 en Foro de Córdoba No 121, pag. 170). “El principio del enriquecimiento sin causa y la acción de restitución funcionan con carácter subsidiario, pues están previstas para completar el cuadro de las instituciones jurídicas e impedir que, por falta de disposiciones*

que prevean una situación determinada, una persona pueda enriquecerse de un modo injusto en perjuicio de otro” (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala I - 09/04/1996 - Villegas, José M. c. Consorcio de Propietarios Maure 2126 y otro. - LA LEY 1997-C, 181 - Colección de Análisis Jurisprudencial Contratos Civiles y Comerciales - Director: Luis F. P. Leiva Fernandez - Editorial LA LEY, 2002, 489- cita tomada de La Ley On Line Voces “Enriquecimiento Sin Causa ~ Accion In Rem Verso”).

Por su parte, la doctrina ha señalado que “El principio del enriquecimiento sin causa no tiene consagración en una norma expresa del Código Civil argentino; no está él enunciado *propriis verbis*, porque en la época de su sanción la institución no había sido sistematizada legislativamente aunque tuviera consideración doctrinaria (1 - López Mesa, Marcelo J., “El enriquecimiento sin causa en el derecho actual”, en revista Ley, Razón y Justicia, Alveroni, Córdoba, 2001 (Año 3, N° 5), p. 22). El derecho argentino, desde la sanción del Código Civil y hasta la fecha, carece de una legislación orgánica en esta materia, no contando siquiera con una norma genérica sobre el enriquecimiento indebido (2 - Boffi Boggero, Luis María, Tratado de las obligaciones, Astrea, Buenos Aires, 1985, t. 6, p. 164, § 2192-II), como sí la tiene el derecho colombiano, cuyo Código de Comercio (3 - Decreto 410 de 1971, publicado en el Diario Oficial N° 33.339, del 16 de junio de 1971) establece en su art. 831 el principio general de que “Nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro”. Nuestro ordenamiento civil no reguló de un modo sistemático sino casuista el enriquecimiento sin causa; no lo concibió como un principio general sino que —a la manera de los juristas romanos— se limitó a efectuar aplicaciones particulares y concretas (4 - López Mesa, Marcelo J., “El enriquecimiento sin causa en el derecho actual”, en revista Ley, Razón y Justicia, Año 3, N° 5 cit., p. 22). Por ello, como dijera en un voto de mi autoría, el enriquecimiento sin causa es una borrosa figura, que se emplea en la doctrina, jurisprudencia y el foro argentinos sin tener conciencia cabal de su alcance y de sus límites (5 - Cámara de Apelaciones de Trelew, Sala A, 27/5/09, M., M. B. c. L. ART S.A. s/Accidente de Trabajo (Expte. 188 - Año 2009 CANE), publicado en [http://www.juschubut.gov.ar/15\\_boletin/pdf/ANIL031S09W.pdf](http://www.juschubut.gov.ar/15_boletin/pdf/ANIL031S09W.pdf), voto del Dr. López Mesa). Vélez receptó la idea en aspectos particulares: por ejemplo, las notas a los arts. 43; 499; 784; 2.589. Y numerosos artículos del Código Civil establecen aplicaciones puntuales de la idea del enriquecimiento sin causa. Hemos encontrado las siguientes: arts. 222 inc. 2°; ídem, inc. 3°; 1239; 1240; 589; 590; 784; 1741 primera parte; 2123; 2124; 2146; 2306; 2307; 2437; 2440; 2441; 2569; 2589; 2597; 2947 in fine y 3426 C.C. Bien apreciados, son todos supuestos en que se concede acción a una persona que ha hecho gastos, mejoras o aportes que, de no serle reconocidos, lo empobrecerían incausadamente en beneficio de otro que, correlativamente, se enriquecería a su costa. Se produce un enriquecimiento sin causa, también denominado en España “enriquecimiento injustificado” o “enriquecimiento torticero”, “cuando una persona se beneficia o enriquece a costa de otra, sin que exista una causa o razón de ser que justifique este desplazamiento patrimonial. Por consiguiente, al no estar justificada la atribución patrimonial, la persona que recibió deberá restituir, y, por ello, se concede un remedio procesal (una acción) al empobrecido o perjudicado para que reclame la restitución” (8 - Lete del Río, José M., Derecho de Obligaciones, 3ª ed., Tecnos, Madrid, 1995, vol. II, p. 173). El enriquecimiento sin causa es un aumento patrimonial que el derecho, por alguna razón no convalida (9 - Terré, François - Simler, Philippe - Lequette, Yves, Droit Civil. Les Obligations, Dalloz, París, 1996, p. 788, N° 968); dicha ineficacia del enriquecimiento a los ojos del derecho no es otra cosa que una sanción al acto que lo produjo, lo que constituye una aplicación de la teoría de la causa, pues lo que se cuestiona es la causa de esa atribución patrimonial más que ella en sí misma. Los diversos supuestos del instituto sub examine que el ordenamiento contempla se encuadran en alguna de las siguientes categorías: a) enriquecimiento contrario al orden público; b) enriquecimiento contrario a la moral o a las buenas costumbres; c) enriquecimiento ilegítimo por falta de resultado; d) enriquecimiento ilegítimo por disposición de una cosa sin derecho; y e) enriquecimiento incausado por percepción de un dinero o recepción de una cosa sin derecho (10 - Valencia Zea, Arturo - Ortíz Monsalve, Álvaro, Derecho Civil. De las obligaciones, 9ª ed., Temis, Bogotá, 2004, t. III, pp. 322/323). La relación de esta institución con la equidad es evidente. Se ha dicho a su respecto, que “el enriquecimiento sin causa, considerado por muchos tratadistas como fuente autónoma de obligaciones, descansa sobre un innegable postulado de equidad, según el cual nadie puede enriquecerse sin derecho en perjuicio de otro” (11 - Suescún Melo, Jorge, Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo, 2ª ed., Legis, Bogotá, 2003, t. I, p. 13). Ya en 1969 el Cuarto Congreso Nacional de Derecho Civil recomendó la incorporación de una norma general en esta materia (12 - Ver. Recomendación Nro. 2 sobre el tema analizado aquí, en Actas del Cuarto Congreso Nacional de Derecho Civil, desarrollado en Córdoba, del 22 al 27 de Setiembre de 1969, Córdoba, 1971, t. I, pp. 70/71)”. (Título: “Acción de enriquecimiento sin causa. Presupuestos y caracteres” - Autor: López Mesa, Marcelo - Publicado en: LA LEY 19/08/2009, 19/08/2009, 1 - LA LEY 2009-E, 803 - Cita Online: AR/DOC/2199/2009).

Y se agrega, “Por ahora diremos que se trata de una figura jurídica que no sólo tiene una importante prosapia sino que es apta para encarar con éxito importantes desafíos jurídicos y a la que puede y debe recurrirse cuando estén reunidos sus presupuestos de aplicación. Pero ¿qué es el enriquecimiento sin causa? A primera vista, se trata de un cuasicontrato. “Según Mazeaud, el enriquecimiento sin causa es el tercer

cuasicontrato. Este concepto fue tomado junto al pago de lo indebido y a la gestión de negocios ajenos por los Códigos modernos. Es un principio aceptado y puede enunciarse como que 'nadie puede enriquecerse sin causa legítima a costa de otro' (3 - Sup. Corte Bs. As., 17/9/08, "Payton S.C.A c. Provincia de Buenos Aires", en Abeledo-Perrot online). Pero el enriquecimiento sin causa es mucho más que eso; agudamente han escrito los maestros Malaurie y Aynes que "desde las profundidades de la historia y de la conciencia humanas viene un principio que domina el ensamble de la vida social: nadie debe enriquecerse a expensas de otro. Precepto moral que traduce la idea primera del derecho: *suum cuique tribuere: dar a cada uno lo suyo*". (4 - MALAURIE, Philippe - AYNÉS, Laurent - STOFFEL-MUNCK, Philippe, "Les obligations", 4ª ed., Ed. Defrénois, París, 2009, p. 577) Pero la figura fue aplicada por la jurisprudencia, que tuvo que crear desde una base legislativa un tanto escueta y disgregada, una serie de criterios para emplear en casos diversos" (Título: "El enriquecimiento sin causa. Sus requisitos y limitaciones en el Proyecto" - Autor: López Mesa, Marcelo - Publicado en: LA LEY 26/09/2012, 26/09/2012, 1 - LA LEY2012-E, 1125 - Cita Online: AR/DOC/4935/2012).

En el Código Civil y Comercial vigente, consagran expresamente este Instituto los arts. 1794 ("Caracterización. Toda persona que sin una causa lícita se enriquezca a expensas de otro, está obligada, en la medida de su beneficio, a resarcir el detrimento patrimonial del empobrecido. Si el enriquecimiento consiste en la incorporación a su patrimonio de un bien determinado, debe restituirlo si subsiste en su poder al tiempo de la demanda") y 1795 ("Improcedencia de la acción. La acción no es procedente si el ordenamiento jurídico concede al damnificado otra acción para obtener la reparación del empobrecimiento sufrido").

La doctrina ha celebrado la incorporación del Enriquecimiento sin Causa al ordenamiento positivo. Así, se ha dicho: "El Proyecto de reformas al Código Civil argentino, redactado por la Comisión designada por Decreto 191/2011, en materia de cuasicontratos y de responsabilidad civil, más allá de algunas diferencias menores que podamos tener con la propuesta, comparte nuestras principales ideas, por lo que en este aspecto la reforma merece nuestra aprobación. Una idea firmemente sostenida por nosotros, como la vigencia y utilidad de la propia categoría del cuasicontrato, y otras tesis como la necesidad de receptar legislativamente el enriquecimiento sin causa, la residualidad de esta herramienta, el acrecentamiento de la importancia de la gestión de negocios, etc., han sido receptadas por el Proyecto, lo que nos place. En la temática del enriquecimiento sin causa, que aquí abordamos, nos resulta aceptable la tentativa reformadora, pues mejora el régimen actualmente vigente en algunos puntos y en otros lo esclarece o actualiza. El principio del enriquecimiento sin causa no tiene consagración en una norma expresa del Código de Vélez, no estando enunciado *propriis verbis*, porque en la época de su sanción, la institución no había sido sistematizada legislativamente aunque tuviera consideración doctrinaria; sin embargo el principio es mentado por el Codificador en varias notas del Código (como las pertenecientes a los arts. 43, 499 y 784 del Cód. Civil). En cambio, el Proyecto de reformas al Código Civil argentino ha innovado en esta cuestión, contemplando en dos normas la reglamentación expresa de este cuasicontrato, en los arts. 1794 y 1795 proyectados, los que analizaremos *infra* en detalle. El Proyecto argentino sigue la línea de otros proyectos, como el Anteproyecto Catalá, que también planea receptar expresamente la institución en sus arts. 1336 y s. (2 - CABRILLAC, Rémy, "Droit des obligations", 9ª ed., Ed. Dalloz, París, 2010, p. 172, N° 203) Agudamente se ha precisado que "un enriquecimiento sin causa resulta del simple desequilibrio objetivo que no justifica ni un derecho del enriquecido, ni una liberalidad del empobrecido: éste no ha querido procurar un beneficio al enriquecido". (6 - MAINGUY, Daniel - RESPAUD, Jean-Luis, "Droit des Obligations", Ed. Ellipses, París, 2008, p. 251) La noción de transferencia patrimonial "sin causa" es la primordial y definitiva en la teoría del enriquecimiento injusto, pues se pretende corregir adjudicaciones patrimoniales antijurídicas, es decir, contrarias a la ley, y lo decisivo no es la relación directa entre ambos patrimonios, sino la existencia de un vínculo de conexión suficiente entre el patrimonio supuestamente enriquecido y el que ha sufrido la pérdida. (8 - C. Apels. Trelew, Sala A, 24/11/2011, "Gutiérrez c. J.R. Automotores S.A.", en *eldial.com*, clave AA7232, voto Dr. López Mesa, con cita de un fallo del Tribunal Supremo de España, Sala 1ª, 30/3/88, ponente: Sr. Santos Briz, LA LEY (Esp.), t. 1988-3, p. 643 (10516- R)) El Proyecto de reformas propone descartar este casuismo excesivo, dando recepción a dos normas expresas, para regular el enriquecimiento sin causa, correctamente tratado como un cuasicontrato en tal Proyecto. Esas normas son: a) el art. 1794 del Proyecto, que edicta: "Caracterización. Toda persona que sin una causa lícita se enriquezca a expensas de otro, está obligada, en la medida de su beneficio, a resarcir el detrimento patrimonial del empobrecido. Si el enriquecimiento consiste en la incorporación a su patrimonio de un bien determinado, debe restituirlo si subsiste en su poder al tiempo de la demanda"; y b) el art. 1795 del mismo, que estatuye: "Improcedencia de la acción. La acción no es procedente si el ordenamiento jurídico concede al damnificado otra acción para obtener la reparación del empobrecimiento sufrido". Creemos que se trata de normas plausibles, que dan un mejor marco normativo que

el actualmente existente a la tentativa de enriquecerse indebidamente en perjuicio de otro. Por eso, saludamos la incorporación de los arts. 1794 y 1795 proyectados, que el Proyecto de reformas al Código Civil propone incorporar a su texto y que, de un modo expreso y amplio, receptan la figura. Más allá de algún matiz que pueda marcarse a esas normas propuestas, si se sancionaran ellas, el derecho argentino estaría, en esta temática, mucho mejor de lo que está hoy, donde todo es objeto de confusión, conjetura o imprecisión interpretativa en este tema. Sentado ello, cabe aclarar que el derecho no pena el enriquecimiento de una persona. Contrariamente a las concepciones canonistas, el derecho actual no pune que una persona se enriquezca por haber firmado un contrato muy favorable o vender en términos convenientes una propiedad suya. Ya en el siglo XIX se decía que el derecho no es una salvaguarda para los malos negocios. Las herramientas correctivas que el derecho provee para casos de abuso o aprovechamiento de la debilidad de otro no constituyen un recurso para liberar a los torpes de las malas inversiones y de los cálculos equivocados sobre un negocio. Pero existe un límite claro entre un mal negocio y el aprovechamiento de la debilidad ajena. Para trazar esta línea divisoria deben tenerse presentes dos aspectos diversos: 1- No está penado el enriquecimiento; 2- Sí está penado el enriquecimiento, si carece de una causa fuente legítima que lo valide. En palabras del maestro Álvarez Caperochipi: "el enriquecimiento sin causa parece haberse conceptualizado ... desde una doble funcionalidad: como principio general de derecho y como acción concreta. Como principio general de derecho parece un instrumento de interpretación y calificación de los contratos, de interpretación de las leyes y de justificación de aquellas instituciones jurídicas garantía de la reciprocidad y justicia de las prestaciones" (17 - ALVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio, "Curso de Derecho de Obligaciones", Ed. Cívitas, Madrid, 1ª edición, 2000, Vol. I, p. 228; en idéntico sentido, Cám. Apels. Trelew, Sala A, .17/04/2012, "Llompert, Edna Haydee y Otra c. Trama Construcciones S.R.L. y otro s/Daños y perjuicios" (Expte. 425 - Año 2011 CAT), en sist. Eureka e Infojus, voto Dr. López Mesa). Acción concreta y residual, para cuando no están previstas otras y se muestra gravoso el aprovechamiento de una ventaja económica incausada por un sujeto obligacional, contractual o cuasicontractual y cláusula implícita que se deriva necesaria y directamente del principio general de la buena fe (art. 1198 CC), el enriquecimiento sin causa tiene amplia recepción en nuestra legislación, doctrina y jurisprudencia (18 - Cám. Apels. Trelew, Sala A, .17/04/2012, "Llompert c. Trama", en sist. Eureka e Infojus, voto Dr. López Mesa)" (Título: "El enriquecimiento sin causa. Sus requisitos y limitaciones en el Proyecto" - Autor: López Mesa, Marcelo - Publicado en: LA LEY 26/09/2012, 26/09/2012, 1 - LA LEY2012-E, 1125 - Cita Online: AR/DOC/4935/2012).

En cuanto a sus fundamentos, se ha señalado que "Para algunos autores, el enriquecimiento sin causa es indudablemente una fuente autónoma de las obligaciones (19 - GORE, François, "L'enrichissement aux dépens d'autrui. Source autonome et générale d'obligations en droit privé français", Paris, Ed. Dalloz, 1949; MOYANO, Juan A., "Enriquecimiento sin causa", JA 44-838; SUESCÚN MELO, Jorge, Derecho Privado. Estudios de Derecho Civil y Comercial Contemporáneo, 2ª ed., cit., t. I, pp. 13/14); y para otros "bajo las condiciones determinadas, puede devenir una fuente general de obligaciones" (20 - FLOUR, Jacques - AUBERT, Jean-Luc - SAVAUX, Éric, "Droit civil. Les obligations", 1. L'acte juridique, 13ª ed., Ed. Dalloz-Sirey, París, 2008, p. 37, N° 59). Sin embargo, en un fallo argentino se ha dicho con agudeza que el enriquecimiento sin causa no configura fuente autónoma, sino fundamento de otras figuras, y tiene además carácter subsidiario. Por otra parte, el supuestamente empobrecido debe carecer de otra acción dirigida a restablecer el equilibrio estático de los patrimonios, a fin de aventar el temor a que se convierta en una "categoría invasora" (21 - C. Nac. Com., sala A, 18/11/98, "Pedreira, Alberto José c. Santín, Alberto Carlos s/ord.", en AbeledoPerrot online, con cita de MOSSET ITURRASPE, Jorge, "Teoría general del contrato", pp. 545 y ss.). Nos parece prudente tal aclaración, dado que sostener la autonomía del enriquecimiento como fuente obligacional implica, de rondón, menoscabar o poner en cuestión su subsidiariedad o sostener su autonomía, lo que no parece aceptable. Ergo, se trata de una fuente de obligaciones, pero no autónoma, por lo que su procedencia debe evaluarse en relación con otras acciones de que pudiera disponer el empobrecido. Con tino, se ha afirmado que "no constituye una mera regla de equidad y no sirve para alterar las soluciones que se derivan de la aplicación lógica de las normas del derecho positivo ni para rectificar el mismo, siendo por el contrario una verdadera fuente autónoma de obligaciones" (22 - TRIGO REPRESAS, en CAZEAUX-TRIGO REPRESAS, "Derecho de las obligaciones", La Plata, Ed. Platense, 1994, N° 2330). En esta posición, la primera recomendación del IV Congreso Nacional de Derecho Civil reunido en Córdoba, consigna que "El enriquecimiento sin causa es, en nuestro derecho, fuente de obligaciones, y aparece como fundamento de la acción por restitución en numerosos supuestos expresamente legislados: empleo útil, pago indebido, etc.". Otra solución es la que apunta el Prof. Compagnucci de Caso, consistente en pensar que la figura puede ser a la vez una fuente de las obligaciones y un principio general del derecho, pues ambas situaciones no son incompatibles y pueden pervivir sin alterar su estructura (23 - COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén, "Manual de obligaciones", Ed. Astrea, Buenos Aires, 1997, p. 69, § 42). Cualquiera sea la opinión que se siga es innegable, en lo que a este estudio interesa, que el enriquecimiento sin causa constituye una fuente de la obligación de reintegro al empobrecido. (24 - LOPEZ MESA, Marcelo J., "El enriquecimiento sin causa en el derecho actual. (Las posibilidades y los límites de un instituto controversial)", en "Anuario da Faculdade de Direito da Universidade da Coruña", t. 13, p. 375)" (Título: "El enriquecimiento sin causa. Sus requisitos y limitaciones en el Proyecto - Autor: López Mesa, Marcelo - Publicado en: LA LEY 26/09/2012, 26/09/2012, 1 -



LA LEY2012-E, 1125 - Cita Online: AR/DOC/4935/2012). Sobre este marco jurídico, corresponderá analizar la prueba producida por las partes, para determinar si le asiste al actor, el derecho a obtener la restitución de las sumas de dinero reclamadas. Para ello, ha de establecerse si existieron los gastos invocados por su parte, y si éstos lo fueron en beneficio de la demandada, produciéndole un incremento en su patrimonio. En concreto, si existieron mejoras realizadas a costa del actor, en el inmueble de propiedad de la demandada.

El actor en autos, acompaña como prueba documental Cartas documento de fechas 28/07/09 y 29/07/09, por las cuales el actor intima a la demandada a resarcir las mejoras realizadas en la vivienda de la segunda, y ésta responde negando adeudar suma alguna (fs. 8 y 9); facturas y recibos de Tecnopor, emitidas a nombre del Sr. Daniel Rivero, por materiales de construcción, de fecha 16/01/04 por materiales e instalación de aislante; 16 Facturas de compras de materiales de Corralón San Cayetano emitidas a nombre de "Rivero", con domicilio en Magallanes n° 2358, entre el 24/01/00 al 30/05/02 (fs. 21/36), cuya autenticidad fue reconocida por su emisor a fs. 180; Resolución del Instituto Provincial de Vivienda del 07/06/2005, por la que se aprueba el crédito personal otorgado al Sr. Mario Daniel Rivero para ser destinado a la terminación, refacción y/o ampliación de viviendas, junto con órdenes de entrega de materiales emitidas por el Instituto Provincial de la Vivienda a nombre del actor, de fecha 10/06/2005 (fs. 37/40), cuya autenticidad se encuentra probada mediante contestación de oficio de fs. 201/206; remito emitido por Bercovich SACIFIA a nombre de Mario Daniel Rivero, en fecha 22/06/05; comprobante de compra de materiales en Adicem de fecha 09/04/2001; facturas de Aluminio 25 de Mayo de fechas 08/10/05 y 19/10/05; factura de Mosaicos Cesca del 21/01/05; factura de Paulich Materiales del 27/6/05; factura de Membranazo del 01/03/07; y recibos de mano de obra expedidos a nombre de Mario Daniel Rivero durante el año 2000 y 2001 (fs. 49/56).

El actor ofrece también prueba de absolución de posiciones, en donde la demandada Remigia Pascuala Olivera (v. 212) reconoce que las obras de mejoras dentro de la vivienda comenzaron con anterioridad a que cobrara \$19.700 judicialmente en octubre de 2003, pero aclarando que se hicieron con sus ingresos. Luego indica que las obras que se hicieron después, fueron con el dinero de dicha indemnización. Respecto al costo de la mano de obra por los trabajos referidos manifiesta que cuando se realizaba un trabajo el Sr. Rivero le preguntaba al obrero cuanto era el importe de lo que había realizado, y una vez que tenía el presupuesto, le decía cuánto, y ella pagaba.

A continuación, ofrece prueba testimonial, en el marco de la cual, el testigo Arnaldo José Quipildor, DNI n° 10.012.581, reconoce la autenticidad de su firma en presupuesto del 12/1/2000; la firma en los recibos de fecha 20/1/00 por \$ 450, del 22/1/2000 por \$ 50, del 29/1/00 por \$ 270, por \$ 370 y del 16/2/00 por \$ 50; la autenticidad de certificado de construcción de febrero/00; recibos de 31/3/01 por \$ 200, del 28/3/01 por \$200, del 9/4/00 por \$ 100, del 7/10/00 por \$ 75, del 23/4/00 por \$ 200, del 27/4/00 por \$ 200, del 14/4/00 por \$ 100, del 18/4/00 por \$ 150, del 9/10/00 por \$ 20, del 18/3/01 por \$ 45, del 7/5/01 por \$ 70 y del 1/5/01 por \$ 100. Responde que él ejecutó los trabajos de construcción que dan cuenta los recibos reconocidos, y que para ellos se encontraba bajo la dirección del Sr. Rivero.

El mencionado testigo fue tachado por la parte demandada, en sus dichos, al sostener que éste sólo dijo que las firmas de los instrumentos que describen las preguntas 2 y 3 le pertenecen, pero indica que nada dice sobre si el certificado de construcción de la pregunta n° 4 es auténtico o no, como tampoco reconoce el contenido o autenticidad de los recibos que describe en la pregunta n° 5.

Estimo que la tacha articulada será desestimada, por cuanto los fundamentos de su planteo no consisten en cuestiones atinentes a posibles parcialidades o falsedades incurridas por el testigo. De las respuestas brindadas por éste, surge con claridad que el mismo reconoce como firmadas por su

puño y letra toda la documentación que se le exhibe en el acto de su declaración, y que son las individualizadas en el cuestionario ofrecido por el actor. De manera que, de su declaración, no surgen contradicciones, o elementos que permitan inferir que se trata de un testigo de favor o que sus alegaciones fueren contrarias a la verdad.

Por su parte, la demandada, mediante prueba instrumental acompaña: Recibo de Banco del Tucumán S.A. del 31 de octubre del 2003 de \$ 19.697,81, de cobro de la indemnización percibida en los autos: "UASUF Y CIA S.R.L. S/ QUIEBRA" por la demandada; 15 Recibos de cobro de pensión alimenticia desde los años 1997 a la fecha; 1 Boleta de cobro de jubilación de la demandada; Presupuesto de mano de obra del 08/01/04; Recibos de pago de remuneraciones de la firma ALVAREZ BONUTTO S.H. de agosto del año 1996 y su correspondiente CERTIFICACIÓN DE SERVICIOS otorgada por ALVAREZ BONUTTO S.H.; Comprobante de pagos de GASNOR de agosto de 1998 en concepto de cancelación de las obras realizadas en la vivienda; Presupuesto y recibos de pago por trabajo de albañilería de los Sres. Herrera, Figueroa Argañaraz ; 32 instrumentos (Presupuestos y recibos) del albañil Medardo Sánchez desde el año diciembre 2003 a febrero de 2004; Detalle y recibo de pago de trabajos de herrería de Victor Hugo Villagrán de agosto de 2008; Recibo de pago de trabajos de herrería del Sr. Adolfo Rodríguez; cuatro Recibos de pago del Sr. Adolfo Rodriguez del año 2003; facturas de BERCOVICH SACIFIA n° 62357 del 12/04/97; n° 133037 del 06/12/03; n° 226393 del 31/08/04; n° 63038 del 02/05/97; n° 63038 del 02/05/97; n° 134068 del 27/01/04; n° 63218 del 08/05/97; n° 47975 20/01/97; n° 211512 del 15/12/03; n° 212047 del 05/01/04; facturas de ZERAMIKO n° 44213 de 19/01/04; 44215 del 19/01/04; n° 44212 del 19/01/04; factura n° 1156 del 02/05/08; factura n° 113092 del 18/06/02; tres facturas de ALUMINIO 25 DE MAYO del año 2004; factura de ADICEM del 13/12/03; tres presupuestos de ALEM MATERIALES S.R.L. de enero de 2004; cuatro facturas de ROSSO MATERIALES del 22/11/03; 22/01/04; cuatro facturas de CEMAT del año 1997; factura de EMI del año 2003; tres facturas de MEGA de diciembre del 2003 y enero del 2004; dos ticket factura de pinturería SAENZ PEÑA del 14/11/03.

Respecto a dicha prueba instrumental, la actora, al momento del ofrecimiento (v. fs. 156) deja negada la autenticidad e ideológica de la documentación presentada por la demandada.

Luego, en los cuadernos de prueba n° 4 de la demandada, se producen los testimonios de la Sra. Domínguez Carolina Haydee y de Marcos Manche Fátima Lorena, que fueron objeto de tacha (v. fs. 273), los mismos no aportan elementos de prueba en la presente acción, por lo que no serán valorados.

A su vez, en el cuaderno de pruebas n° 5, ofrece también los testimonios de Roberto Rafael Mendoza, DNI n° 12.336.681, quien afirma que durante el año 94 y 95 realizó trabajos de plomería y gas en el domicilio de la Sra. Olivera, que allí vivían el Sr. Rivero con su Sra., y la Sra. "Yimi"; que el Sr. Rivero le daba las indicaciones y la plata de los trabajos, que él le pedía a doña Yimi, y que éste le decía "el cajero Yimi" en alguna oportunidad. Luego agrega que el Sr. Rivero en una oportunidad le dijo que tenía que pedirle a la Sra. Yimi la plata para comprar los materiales (fs. 289).

El testigo Marcelo Ramón Argañaráz, DNI n° 23.246.110, afirma que hizo tareas de plomería en la cocina y en el baño de la vivienda de la Sra. Remigia Olivera en el año 97 o 98, y luego tareas de revoque; que en el domicilio vivían doña Yimi y su hija; que era doña Yimi quien le daba las indicaciones y pagaba sus trabajos (fs. 290). Asimismo, el testigo Carlos Miguel Herrera, DNI n° 21.331.736 explica que en el año 2004 hizo tareas de albañilería en la casa de la Sra. Olivera, que allí vivían "la Sra. Yimi, el arquitecto y la hija de la Sra. Yimi"; que el arquitecto le daba las indicaciones, la Sra. Yimi le pagaba los trabajos; que no sabe si la Sra. Yimi le daba dinero a su yerno para la compra de materiales (fs. 291).

La actora, a fs. 292 tacha a los testigos Marcelo Ramón Argañaráz y Roberto Rafael Mendoza. Sobre el primero, indica que su declaración respecto a la época en que realizó tareas en el domicilio de la demandada, se contradice con la época en que se compraron los materiales conforme la documentación acompañada por la propia demandada, y su propio reconocimiento, así como también expone que se contradice con lo afirmado por esta última respecto a que el Sr. Rivero efectuaba la dirección de las obras.

En cuanto al segundo testigo, afirma que el mismo expresa que realizó trabajos durante los años 1994 y 1995, cuando a esta época, la demandada todavía no se había mudado al domicilio, sino recién en 1998. Agrega que el testigo responde que el actor vivía en esa época también en el inmueble, cuando no es un hecho controvertido que el mismo recién comenzó a vivir allí en el año 2002.

Corrido el traslado de ley, a fs. 295 contesta la parte demandada, solicitando el rechazo de las tachas formuladas, en base a los argumentos allí expuestos, a los que me remito, en honor a la brevedad.

Considero que la tacha formulada respecto al testigo Roberto Rafael Mendoza prosperará, en tanto la declaración del mismo es contraria a la demás prueba producida en autos, y a las cuestiones que no lucen controvertidas en autos. Refiere a trabajos realizados en el inmueble de la actora, en una época en que la misma no residía, aún, en él. De manera que, el error o vicio en la declaración del testigo sobre este punto, permite cuestionar respecto a la veracidad de la totalidad de su testimonio, por lo que el mismo no será tenido en cuenta para resolver en definitiva.

No ocurre lo mismo con el testigo Argañaráz, cuya declaración luce coherente, no es contradictoria entre sí ni con la demás prueba que existe en la causa. No estimo que su testimonio sea contrario a la verdad, por el sólo hecho de considerar el actor que en la vivienda no se hubieren realizado tareas de plomería en el año 1998, cuando no se encuentra probado en autos que así fuere. Por lo que su declaración sí será considerada en autos.

Finalmente obra agregada la prueba pericial ofrecida por el actor, realizada por el Ingeniero Luis Miguel Herrera (v. fs. 385/403). En su informe, el perito explica que, constituido en el inmueble de calle Magallanes n° 2.358, Barrio SEOC, Manzana P, casa 10 de esta ciudad, fue recibido por Remigia Pascuala Olivera. Luego, responde el punto 1) solicitado por la actora, respecto al estado de terminación en que fue entregado el inmueble sito en calle Magallanes 2358, Barrio SEOC, Manzana P, Casa: 10; San Miguel de Tucumán por el IPVDU en el año 1998, indicando que: *“Conforme a las averiguaciones practicadas en el Instituto de la vivienda y desarrollo Urbano de la Provincia, a lo manifestado por algunos vecinos de la zona y a la propia señora Remigia Pascuala Olivera, demandada en este Juicio, se puede inferir que las viviendas se entregan con un estado de terminación mínimo, como ser un revoque exterior grueso tipo salpicrete, y en el interior sin revoque y con un contrapiso, es decir sin piso colocado; se trata del tipo de viviendas evolutiva a terminar con cubierta de chapa galvanizada. Además de lo observado en otras viviendas del Barrio, donde se nota que no hubo mejoras realizadas o muy pocas, donde las construcciones tienen su aspecto original, así tenemos la vivienda de la calle Magallanes esquina Avenida Colón, donde se ve el aspecto original de la misma en las FOTOGRAFÍAS N° 3 Y 4, donde se ve su aspecto exterior donde no está construida ni la verja que delimita la Línea Municipal”*.

Al punto 2), en donde se le solicita que describa las mejoras efectuadas con posterioridad, responde: *“Comparando las Fotografías tomadas a la casa que habita la demandada (FOTOGRAFÍAS 1 Y 2) con las fotografías de casa ubicada en Magallanes esquina Avenida Colón (FOTOGRAFÍAS 3 Y 4), de las preguntas realizadas al actor de este Juicio y la compulsa efectuada dentro del inmueble motivo de este Juicio, se deduce que se hicieron descriptivamente las siguientes mejoras: a) ampliación en comedor de planta Baja, las FOTOGRAFÍAS 5 y 6 son una vista de ese comedor, así como la FOTOGRAFÍA 7 es una toma más cercana del modular de la toma 6, y la FOTOGRAFÍA N° 8 es una de más detalle de la cocina que con el comedor representan un solo ambiente; b) Construcción de dos dormitorios en planta alta, las FOTOGRAFÍAS 9,10,11, y 12, corresponden a esos dos dormitorios, donde uno de ellos se lo transformó en*

lugar de Estudio; c) refacción y modificación del baño de planta baja y construcción de baño en planta alta, las FOTOGRAFÍAS 13,14,15, y 16 muestran cada uno de los baños mencionados; d) construcción de garaje con acceso desde el pasaje lateral; la FOTOGRAFÍA N° 17 es una vista del mencionado garaje donde se ve una cubierta de chapa de hierro galvanizado, y la FOTOGRAFÍA N° 18, es otra vista del mismo lugar, pero ahí se aprecia la entrada al garaje que da al pasaje lateral de la vivienda; e) Tercer dormitorio en planta alta a medio construir, observándose columnas y vigas de hormigón armado, la FOTOGRAFÍA N° 19, es una vista de ese dormitorio en planta alta, donde se ve además una mampostería de ladrillos huecos, así como también unos chicotes de una viga de Hormigón Armado, la FOTOGRAFÍA N° 20, es la cubierta del garaje ya mencionado, que es el lugar de toma fotográfica del tercer dormitorio en planta alta.-f) construcción de placares en dos dormitorios, las FOTOGRAFÍAS 21 Y 22, muestran esos placares en su parte exterior, g) escalera para acceso a planta alta de tipo compensada con huellas de losetas de Hormigón armado, esta escalera está identificada en la FOTOGRAFÍA N° 23, y la FOTOGRAFÍA N° 24 muestra una estantería de uno de los dormitorios en esa planta. La construcción de planta alta vuela sobre la calle 1 metro, con vigas perdidas dentro de la losa, y la viga interior tiene una medida de 1,40 metros de largo, por sobre el techo original, con columnas de Hormigón Armado que dan una estructura independiente a la construcción original”.

Luego, luce fundamental la respuesta que brinda al punto 3) ofrecido, sobre si las mejoras existentes se corresponden con el cuadro de resumen de mejoras, cómputo métrico y resumen de análisis de precios acompañados con la demanda, responde que: *“De acuerdo a la compulsión efectuada, con las facturas presentadas por el actor, los recibos de pagos por mano de obra y además de lo que menciona esta parte de resumen de mejoras, cómputo métrico y resumen de análisis de precios, se puede afirmar que las mejoras descriptas en el punto anterior que pude constatar en la inspección realizada, existe una correspondencia biunívoca entre ambos”*

Asimismo, al responder el punto 5 de la pericia, expresa: *“las fechas consignadas en comprobantes de compras de materiales y recibos de mano de obra reflejan razonablemente la misma época en que se construyeron las mejoras, esta afirmación resulta de la compulsión efectuada, de las facturas obrantes en fotocopias simples de autos principales de fs. 21 a 56, con los recibos de mano de obra. Es decir detallando que las compras de materiales hasta el año 2001 en Corralón San Cayetano que se indican adquisición de ladrillos, arena, ripio, cemento portland, hierros y comprobantes de mano de obra del período, se condicen con la construcción de mampostería, bases, columnas, vigas y losa de hormigón armado. Los comprobantes de compra de materiales desde el 2002 en Corralón San Cayetano, compra de materiales por medio del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, obrantes a fs. 27, 38 y 39 dell 10/06/2005, compra de perfiles de aluminio 25 de Mayo, de Octubre de 2005, compra de Mosaicos en Cesca Hnos. SRL del 21/01/2005, obrante a fs. 44 de autos principales en fotocopia simple, entre otros, y los comprobantes de pago de mano de obra en el periodo, reflejan razonablemente la construcción de cerramiento en mampostería y cubierta”*.

Del análisis de la totalidad de la prueba transcripta, en especial, del dictamen pericial realizado en autos, y más específicamente, de las respuestas brindadas a los puntos 3 y 5, analizadas en conjunto con la documentación aportada por el actor, considero que sí se encuentra acreditado que el Sr. Mario Daniel Rivero hizo mejoras en el inmueble de la demandada, a su costa.

Es decir, de las facturas por compra de materiales y recibos de mano de obra adjuntos por el actor, emitidos todos a su nombre, cuya autenticidad se encuentra probada en autos, y que según el Perito designado en autos coinciden con las mejoras realizadas en el inmueble, y con la fecha y época de su realización, se ha generado la convicción de que el actor realizó gastos y abonó sumas de dinero para refaccionar, ampliar y mejorar el inmueble de titularidad de la demandada Olivera.

Si bien también se encuentra acreditado que la Sra. Olivera realizare compras de materiales y numerosos pagos en concepto de obras y mejoras en su inmueble, mediante la documentación adjunta por su parte, y tal como lo declara el testigo Marcelo Ramón Argañaráz, considero que ello no obsta a la conclusión referida en el párrafo anterior. Considero probado que ambas partes, es decir, tanto actor como demandada, realizaron aportes económicos para la realización de las obras edilicias en el inmueble de esta última. Lo que no impide el progreso de la acción interpuesta, en tanto lo abonado por el actor, quien no posee derechos sobre el inmueble, deviene en un claro beneficio e incremento patrimonial de su titular registral, quien deberá restituir las sumas aportadas en tal concepto.

De manera que le asiste al actor, el derecho a reclamar la devolución de dichas sumas de dinero, en tanto aprovecharon y mejoraron el patrimonio de la demandada, al incrementar el valor de su inmueble, sin una causa justa, por lo que la presente demanda debe prosperar.

#### **IV. De la cuantificación de las sumas a resarcir.**

Resuelto, entonces, que le asiste al actor el derecho a que la demandada le restituya las sumas de dinero erogadas en su beneficio, sin causa, corresponde en lo siguiente determinar o cuantificar la suma por la cual prosperará la presente demanda. El actor reclama la suma de \$26.841,82 (pesos veintiséis mil ochocientos cuarenta y uno con 82/100), y solicita se la incremente conforme al procedimiento previsto en el Decreto Acuerdo Provincia n° 23/3 SO 2002 c/ Resolución n° 795/350 de la Provincia de Tucumán, más intereses.

De la lectura del Resumen de Determinación de Mejoras a Valor Histórico y Actual realizada en el marco de la prueba pericial (v. fs. 398) surge que a la suma de \$26.985,55 se arriba calculando la fecha de los rubros allí indicados, como ser: movimientos de suelo, cimientos, estructura de hormigón armado, aislaciones, mampostería, revoques, cielorrasos, entre otros, todas mejoras que obran consignadas en el escrito de interposición de demanda por el actor, como hechas por su parte, en el acápite III de la misma. A dicha suma, el perito aplica intereses conforme la redeterminación de precios según la Secretaría de Obras Públicas de la Provincia de Tucumán, y arriba a la suma de \$339.096,30 (pesos trescientos treinta y nueve mil noventa y seis con 30/100).

Ahora bien, de la prueba producida por el actor, no surge probado que fueran esas las mejoras realizadas por su parte y a su costo, en el inmueble de la actora. Tampoco se encuentra acreditado el costo de cada uno de aquellos ítems. Es decir, el actor no probó que, por ejemplo, la “estructura de hormigón armado” hubiere sido abonada completamente por él, así como tampoco que la misma hubiere tenido un costo de \$8.919,84 al mes de Noviembre de 2008.

Por estos motivos, considero que, a los fines de arribar a un monto por el cual procederá la presente demanda, corresponderá atenerse a las pruebas producidas en la causa, en específico, a las facturas por compra de materiales adjuntas a fs. 21/46, y a los recibos por pago de mano de obra de fs. 49/56, por cuanto son la única prueba producida por el actor, para acreditar los gastos que su parte efectuó para realizar las mejoras que indica, en tanto fueron emitidos todos a su nombre.

De esta manera, sumados los montos de las facturas y recibos, se obtiene la suma de \$7.757,14 (pesos siete mil setecientos cincuenta y siete con 14/100) por el cual procederá la presente demanda.

A dicha suma se le agregarán los intereses a calcular; a) según la Tasa Pasiva del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de intimación de pago a la demandada, esta es, el 26/07/2009 (v. Carta Documento de fs. 8), hasta la fecha de la presente resolución; y b) según la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina, desde el 20/09/2023, hasta su total y efectivo pago.

Arribo a tal solución, en tanto, como fuera mencionado, el actor no probó haber realizado determinadas mejoras en el inmueble de la actora, sino únicamente haber realizado gastos por compras de materiales y pagos en concepto de mano de obra, motivo por el cual, no deviene aplicable la tasa de interés solicitada por su parte, consistente en la redeterminación de precios según la Secretaría de Obras Públicas de la Provincia de Tucumán.

**V.- Costas:** se aplican a la demandada vencida, de acuerdo a los resultados arribados en el proceso (Art. 61 del CPCyCT).

Por lo expuesto,

**RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR A LA DEMANDA** de cobro de sumas de dinero, iniciada por Mario Daniel Rivero, DNI n° 18.464.792, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dra. Patricia Mansilla, en contra de Remigia Pascuala Olivera, DNI n° 4.779.896, conforme lo considerado. En consecuencia, SE CONDENA a Remigia Pascuala Olivera, a abonar a Mario Daniel Rivero, la suma de \$7.757,14 (pesos siete mil setecientos cincuenta y siete con 14/100), con más los intereses a calcular; a) según la Tasa Pasiva del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de intimación de pago a la demandada, esta es, el 26/07/2009 (v. Carta Documento de fs. 8), hasta la fecha de la presente resolución; y b) según la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina, desde el 20/09/2023, hasta su total y efectivo pago.

**II.-COSTAS** a cargo de la demandada vencida, según se considera.

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

**HÁGASE SABER.** - 637/10 LMA

**DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM.**

**Actuación firmada en fecha 19/09/2023**

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>.