Expediente: **1355/10**
Carátula: **QUIROS ROSA DOMINICA C/ DINAMICA S.R.L. Y OTROS S/ Z- INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN III**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **31/08/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - CREDI - INVERSION S.A., -DEMANDADO/A
90000000000 - DINAMICA S.R.L., -DEMANDADO/A
90000000000 - ALZOGARAY, JOSE MANUEL-DEMANDADO/A
90000000000 - BRITO, SILVIA NOEMI-PERITO
90000000000 - ZOSSI, GONZALO FELIPE-POR DERECHO PROPIO
20170423411 - CAJA POPULAR DE AHORROS DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN, -DEMANDADO/A
20235170397 - CARLOROSI, DANIEL-POR DERECHO PROPIO - ABOGADO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -
20258434685 - BAZAN, WALTER-PERITO
20222642222 - QUIROS, ROSA DOMINICA-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común III

ACTUACIONES N°: 1355/10

H102034546780

JUICIO:QUIROS ROSA DOMINICA c/ DINAMICA S.R.L. Y OTROS s/ Z- INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO EXPTE N° 1355/10

San Miguel de Tucumán,30 de agosto de 2023

Y VISTOS: los presentes autos: QUIROS ROSA DOMINICA c/ DINAMICA S.R.L. Y OTROS s/ Z- INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, de los que

RESULTA:

Que a fs. 72/98 se presenta la Sra. Rosa Dominica Quirós, LC N°2.275.183 con domicilio en calle Juan Baustista Alberdi s/n, Amaicha del Valle - Tucumán e inicia juicio por INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y DAÑOS Y PERJUICIOS en contra de la empresa DINAMICA SRL, CUIT N° 30-64304472-9 con domicilio en calle San Juan n° 469 de San Miguel de Tucumán, contra la sociedad CREDI INVERSION SA; contra el Sr. JOSÉ MANUEL ALSOGARAY, DNI N° 13.710.564 en su carácter de socio gerente y presidente respectivamente de dichas sociedades y contra la CAJA POPULAR DE AHORROS DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN a los fines de que oportunamente se los condene en forma conjunta a hacerle efectiva la reparación integral de los daños y perjuicios ocasionados a la actora a consecuencia del incumplimiento contractual en que se encuentran incursos y en consecuencia a abonarle la suma de dinero a determinarse en concepto de indemnización por la reparación integral de los daños y perjuicios ocasionados a la actora, o en lo que en más o en menos surja de las probanzas de autos.

Explica que el Sr. Juan Manuel Alsogaray es demandado en tanto que socio gerente de la Sociedad Dinámica SRL y presidente de la Sociedad Credi-inversión SA, por aplicación de lo normado en el

art. 54 último párrafo de la ley 19.550, el cual, al no haber obrado con lealtad en el cumplimiento de la obligación a su cargo (dirección - administración) y menos aún con la diligencia de un buen hombre de negocios (arts. 59, 157, 274 de la ley 19.550), determinan la responsabilidad ilimitada y solidaria del mismo, tanto por su omisión culposa en la obtención del resultado a que se encontraba obligado a través de las empresas que representa así como también por haber omitido las diligencias necesarias que exigían las circunstancias de tiempo, lugar y modo para evitar frustrar los derechos de la actora.

Relata que los hechos sucedieron del siguiente modo:

Que en fecha 27/04/1998 celebró la actora un contrato (boleto) de compraventa de un terreno y de construcción de una vivienda, todo en el mismo instrumento, con la firma DINÁMICA SRL representada en ese acto por el codemandado Alzogaray, por la cual adquirió una fracción de un terreno ubicado en la zona Oeste de esta Ciudad, altura Avenida América 1800, de aproximadamente 8 x 25 mts. comprendido dentro de un terreno de mayor extensión de acuerdo al plano n° 29.324, Padrón Nro. 316622 del Lote Nro.: 1 del mencionado plano, conforme cláusula primera de dicho instrumento, que es lo único que se especificó de los datos correspondientes al terreno que se adquiría y en el que posteriormente se construiría una vivienda de un dormitorio, conforme cláusula Tercera de dicho contrato.

En el mismo instrumento de venta, cláusula tercera, acordaron la construcción, en dicho terreno, de una vivienda de un dormitorio y de no más de 46 metros cuadrados (46 m2) con los requisitos de construcción y mejoras estipulados en la memoria descriptiva de viviendas correspondiente a Barrio Las Américas que forma parte de dicho instrumento, estipulándose que el plazo de ejecución de la vivienda, será el que surja de las condiciones que se pacten con el Banco Hipotecario Nacional (Cláusula 3°).

En dicho Contrato de compraventa y de construcción se estipuló como precio total, comprensible de ambos conceptos, es decir terreno y construcción de la vivienda la suma de $43.580, de los cuales había abonado en realidad al día de celebración de dicho contrato (27/04/1998) la suma de $14.733 conforme surge de recibos de pago que dice adjuntar, haciéndose figurar ilegítimamente en dicho contrato la suma de $9.651.

Que la suma de $14.733, la abonó en parte a la firma Credi-Inversión SA de la cual era o es Presidente el codemandado Juan Manuel Alzogaray, mediante el pago de cuotas de un valor de $125 cada una hasta la fecha 23/06/1992, luego la cuota "aumentó" inexplicablemente y sin ninguna notificación previa a $148 hasta la fecha 09/08/1995 cuando nuevamente la cuota aumentó a $237, conforme surge de recibos de pago de cuotas abonados directamente a dicha empresa en base a solicitud de Suscripción al Complejo Habitación América S.C. suscrita con dicha sociedad por la venta del terreno ubicado en Avenida América al 1800 de esta ciudad y por la construcción de la citada vivienda, solicitud que dice adjuntar, y a partir de fecha 20/09/1995 continuó abonando dichas cuotas a la firma Dinámica SRL conforme surge de recibos de pago que adjunta y en base a una comunicación fechada 11/12/1995 remitida por el codemandado Juan Manuel Alzogaray.

Es decir que originariamente contrató con dicha firma Credi-Inversión SA la adquisición de la vivienda de un dormitorio de 46m2 de un valor de $43.580en la zona de Avenida América al 1800 de esta Ciudad por la que debía abonar 180 cuotas mensuales, consecutivas y actualizables de ciento diez ($110) cada una, conforme punto 4 de las condiciones generales de la solicitud de inscripción, además de treinta y tres cuotas de australes ciento Cincuenta Mil, equivalente a pesos ($15) en concepto de supuestos honorarios profesionales por la "elaborción del anteproyecto y proyecto del complejo habitacional" conforme punto 3 de dicha solicitud.

Posteriormente el codemandado Juan Manuel Alzogaray formó la sociedad Dinámica SRL, razón por la cual éste informó a esa parte, mediante comunicación fechada el 11/12/1995 que por los pagos de las cuotas estipulados con la firma Credi-Inversión SA, que debía pasar por el domicilio de la sociedad a retirar las chequeras de pago correspondientes, indicando el codemandado que las mismas constituirían los únicos recibos de pago válidos comprobantes, entregándosele las chequeras con el logo de la firma Dinámica SRL, que es el momento en el cual tomó conocimiento de dicha sociedad, por cuanto nunca se les informó el cambio o cesión de una a otra sociedad.

A partir de fecha 20/09/95, continuó abonando las cuotas pactadas mediante dichas chequeras con el logo de la empresa Dinámica SRL mediante el pago de cuotas mensuales de un valor de $237 cada una, obladas por intermedio de la Caja Popular de Ahorros de esta Provincia de Tucumán en virtud de una "supuesta financiación para las obras de infraestructura otorgada".

Explica que el codemandado Alzogaray primero utilizó la forma societaria de una sociedad y creó la Sociedad Credi-Inversión SA de la cual es Presidente, con idéntico domicilio que la firma Dinámica SRL (San Juan n° 469 de esta ciudad) y posteriormente, constituyó la sociedad Dinámica SRL de la cual es socio-gerente, con el mismo domicilio antes citado.

Ambas sociedades tenían el mismo fin: es decir, la creación por parte del codemandado Alzogaray del complejo habitacional América S.C. sito en Avenida América al 1800 de esta ciudad, que es el lugar donde se encuentra el terreno que adquirió y en el cual se construiría la vivienda que contrató antes indicada, conforme contrato de compraventa y construcción citado, de fecha 27/04/1998.

Para ello Alzogaray utilizó primero la figura de la Sociedad Anónima y luego de una sociedad de Responsabilidad Limitada, modificando únicamente el nombre de las mismas.

Indica que el hecho de que ambas sociedades son una y la misma cosa creadas e inventadas por el codemandado Alzogaray en el solo interés de protegerse eventualmente de una responsabilidad personal, siendo que se trata de sociedades fantasmas, sin capital social alguno, se demuestra también con la nota fechada el 26/06/1995 remitida a la actora por la Sociedad Credi-Inversión SA firmada por el codemandado Alzogaray en la que se le informa que, ante la supuesta concesión de financiación por parte de la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán para la culminación de las obras de infraestructura en el Complejo Habitacional América SA sito en Avenida América al 1800 de esta ciudad, los pagos de las cuotas sucesivas debían realizarse mediante chequeras emitidas por La Caja Popular de Ahorros, cuyos recibos constituirían los únicos recibos de pago válidos. Indica que si se observan dichos recibos de pago y/o chequeras dados a partir de la fecha 20/09/1995, vemos que los mismos llevan la firma de Dinámica SRL, con idéntico domicilio que la otra sociedad, lo que nos demuestra el por qué de los pagos efectuados a una Sociedad y luego a otra, en tanto que el codemandado Alzogaray utilizaba ambas sociedades para un mismo fin, es decir, la construcción del complejo habitacional citado, y de paso, proteger su responsabilidad personal.

Respecto del dinero abonado por construcción de vivienda, indica la accionante haber abonado hasta el 17/07/1998 (fecha de celebración del Boleto de compraventa y construcción con Dinámica SRL) la suma de $13.218 de la siguiente manera:

*Pesos Siete Mil Ciento Cuarenta y Nueve ($7.149) a la sociedad Credi-Inversión SA - Presidente codemandado Juan Manuel Alzogaray, conforme surge de treinta (30) recibos de pago que dice adjuntar.

*Pesos Siete Mil quinientos Ochenta y Cuatro ($7.584) a la Sociedad Dinámica SRL a través de chequeras de pago (Recibos) emitidos por dicha empresa en conformidad con la Caja Popular de

Ahorros de esta Provincia, pagados ante dicho organismo crediticio en base a supuesto acuerdo celebrado entre el codemandado Alzogaray y ese organismo, cincuenta y cuatro recibos que dice adjuntar con su demanda.

Posteriormente a la celebración de dicho contrato de fecha 27/04/1998, a partir del 20/05/1998 continuó abonando mensualmente y en legal tiempo y forma las cuotas acordadas en cláusula segunda de dicho contrato con la empresa dinámica SRL, esto es la cantidad de 24 cuotas mensuales y consecutivas de un valor de $231, que es el valor original de la cuota, a lo que se le aumentó la suma de $6 en cada cuota en concepto de comisión por servicios que nunca se explicó a esa parte qué comprendía, por lo que el valor definitivo de la cuota era de $237, habiendo abonado la primera en la fecha estipulada en el contrato, esto es el día 20/05/1998 y de allí sucesiva y mensualmente hasta la cuota número 23 que la abonó en fecha 23/11/1999.

Es decir, que hasta el día 23/11/1999 había abonado en total por la compra y construcción de una vivienda al codemandado José Manuel Alzogaray la suma de $20.184 por una vivienda que nunca iba a construirse.

Agrega que en la cláusula tercera del contrato de compraventa de fecha 27/04/1998 la firma Dinámica SRL se comprometía a construir una vivienda de 1 dormitorio en el terreno de 8 x 25 a ella adquirido con las características indicadas en memoria descriptiva, la que forma parte de dicho contrato y se encuentra anexada al mismo, imponiendo en ese contrato la demandada que el plazo para la ejecución de la vivienda surgiría de las condiciones que se pacten con el Banco Hipotecario Nacional "oportunamente."

Expone que siendo dicho contrato de compra y construcción celebrado con dinámica SRL un contrato de adhesión, en definitiva, el inicio de la construcción y posterior entrega de la vivienda dependía de la voluntad de la parte demandada, específicamente del codemandado Alzogaray.

Manifiesta que la cláusula segunda del boleto de compraventa de fecha 27/04/1998 la parte demandada hizo constar que la suma de $9651 abonada en ese acto, era en concepto de pago total y definitivo del terreno cuyo valor fue dispuesto (no acordado) por la accionada en la suma de $15.195 conforme surge de cláusula Segunda del Boleto de Compraventa ya citado, es decir que la demandada imputó la totalidad de lo abonado a ella por la actora hasta ese momento, al pago del precio del terreno.

Sin embargo, dicho valor ($15.195) fijado al terreno a donde se construiría su vivienda, además de no coincidir con el real de un terreno en la zona, tampoco es congruente con el valor y la cantidad de dinero real que abonó por tal concepto a la demandada, monto que conforme surge de la totalidad de los recibos de pago ya citados, asciende a la suma de $20.184, que es el precio que efectivamente pagó al codemandado Alsogaray a través de sus empresas Credi-Inversión SA y dinámica SRL.

Que ante el hecho del evidente incumplimiento de la demandada y de sus constantes mentiras respecto de la entrega de su vivienda, habiendo la accionante cumplido íntegramente con la obligación a su cargo, esto es, el pago acordado en boleto de compraventa, siendo la última cuota abonada por esa parte en fecha 22/11/1999, fue que en fecha 23/09/2009 mediante carta documento n° 04978130 2, intimó a la codemandada Dinámica SRL a que, en un plazo de 10 días contados a partir de la recepción de dicha misiva, proceda a dar estricto y pleno cumplimiento con la cláusula tercera del boleto de compraventa de fecha 27/04/1998 bajo apercibimiento de dejar sin efecto el boleto de compraventa y contrato de construcción citado, e iniciar las acciones judiciales correspondientes.

A fin de evitar cualquier artilugio de los codemandados, indica que la Carta Documento Nro. 04978130 2 que remitió a Dinámica SRL en fecha 23/09/2009, tiene efecto interruptivo de cualquier prescripción que intenten los mismos contra la presente acción, en virtud del artículo 3986 segunda parte del Código Civil.

Hace notar que a la fecha Dinámica SRL nunca contestó la misiva enviada en fecha 23/09/2009.

Por otro lado, indica que conforme surge del Registro Inmobiliario de Tucumán correspondiente al inmueble Padrón n° 316.622, Plano n° 29.324 ubicado en Avenida Las Américas, Nro: 1800, que es el lugar donde se construiría la vivienda pactada con la parte demandada, el mismo se encuentra hipotecado a favor de la Caja Popular de Ahorros por la suma de U$S309.000 mediante escritura n° 235 de fecha 06/11/1995, hecho este del cual recién tomó conocimiento en la época en la que se remitió al demandado la misiva antes citada (septiembre de 2009). Por lo que la obtención por parte de la actora de un Crédito Hipotecario (conforme cláusula cuarta del Boleto de Compraventa de fecha de fecha 27/04/1998) por la suma de $28.385 que recaería sobre su futura vivienda como garantía de saldo del precio a abonar, resultaba de difícil obtención si el terreno sobre el cual recaería ese nuevo gravamen, registra otra hipoteca de grado preferente, para lo cual también se requerirá previamente o en dicho acto, que se otorgue a esa parte la Escritura Traslativa de dominio respectiva a los fines de la obtención de aquél crédito, lo que resultara imposible porque se requiere previamente la subdivisión del inmueble y posterior afectación al Régimen de propiedad horizontal.

Indica que lo antes expuesto, demuestra lo ilícito y defraudatorio de la conducta de la parte demandada por cuanto, además de la venta irregular de dicho bien inmueble, conocía desde la fecha en que hipotecó el bien y en todos y cada uno de los actos jurídicos celebrados de manera posterior que le resultaría imposible la obtención de un crédito hipotecario para abonar el saldo del precio convenido en dicho acuerdo por cuanto el inmueble vendido a esa parte ya registraba una hipoteca de grado preferente a favor de un tercero.

Que si tomamos en cuenta el valor real del terreno que abonó en total a la demandada ($20.184 al 22/11/1999) y lo comparamos con el monto equivalente de saldo de precio por el cual debía constituir una hipoteca sobre ese mismo terreno ($28.385), en que dicho terreno se encuentra hipotecado en grado preferente a favor de un tercero. Vemos, dice, que resulta imposible que alguna institución bancaria acepte la constitución de una hipoteca por ese monto y en segundo o ulterior grado. Y eso en el año 2000 cuando aún los bancos otorgaban créditos a particulares por cuanto, a la fecha de presentación de la demanda y por los problemas que presenta el país en general y el sistema financiero en particular, resulta una utopía la obtención de un crédito en las condiciones impuestas por la parte demandada.

Lo grave de estos hechos, dice, es que eran conocidos perfectamente por la demandada al momento de la imposición de esa condición a la actora (Boleto de compraventa de fecha 27/04/1998) no obstante lo cual no se le informó de dicha situación, engañando a la actora nuevamente en lo que al cumplimiento del contrato y sus condiciones se refiere.

Lo expuesto, da la pauta que las condiciones impuestas a la actora por la demandada en esos contratos de adhesión, resultaban de difícil aceptación por parte de una institución bancaria cualquiera, demostrando nuevamente su conducta enderezada a frustrar el cumplimiento del contrato desde su celebración misma y, nuevamente, su accionar malicioso.

Indica que en razón de los hechos expuestos y, específicamente de la conducta de la demandada hasta aquí expuesta, esto es: 1) Incumplimiento total de la obligacióna a su cargo (construcción y entrega de la vivienda) por parte de la demandada a pesar del tiempo transcurrido desde la fecha de celebración del boleto de compraventa (27/04/1998); 2) El terreno vendido a esta parte como libre se

encontraba gravado a favor de un tercero, hecho desconocido por esa parte y ocultado por la demandada a lo largo de todo el tiempo de la relación contractual, encontrándose incurso el codemandado Alzogaray, prima facie, en el delito de estafa. 3) Imposibilidad de desafectación parcial de la hipoteca que recae sobre la porción del terreno vendido a esa parte al no haberse cancelado la misma conforme surge del informe de Dominio citado correspondiente al inmueble de mayor extensión donde se encuentra el terreno, no habiendo gestionado tampoco el consentimiento del acreedor hipotecario para la reducción de la garantía real. 4) Incumplimiento de la demandada de afectación de dicho inmueble al régimen de propiedad horizontal (conforme informe de dominio) como único medio de poder obtener una desafectación parcial de la garantía hipotecaria que recae sobre el mismo. 5) Conocimiento del demandado de la imposibilidad de obtención de esta parte de un crédito hipotecario por la suma de $28.385 (conf. cláusula tercera del Boleto de Compraventa de fecha 27/04/1998) constituido en garantía sobre el terreno vendido a la accionante en virtud del gravámen real ya existente sobre el mismo.

Concluye que la parte demandada ha incumplido flagrantemente con la obligación a su cargo cual era la entrega y construcción de una vivienda en las condiciones pactadas, a lo que cabe agregar que el codemandado Alzogaray utiliza diversas formas societarias, creando distintas empresas con idéntico objeto social en orden a disfrazar la responsabilidad de ésta y la suya propia con el evidente propósito de perjudicar a terceros, que solo pretenden adquirir una vivienda y hacer de ese modo realidad el sueño de familias enteras de acceder a la casa propia.

Respecto de la responsabilidad que le cabe a la sociedad DINAMICA SRL: Manifiesta que la misma resulta responsable al haber incumplido con la obligación principal a su cargo pactada con la actora, de entrega de una vivienda a construirse por la misma en un terreno adquirido y vendido por ella.

En consecuencia, dice, habiendo la accionante cumplido con la obligación principal a su cargo (pago del precio) en la forma y modo acordada y no habiendo la demandada ejecutado la presentación principal a su cargo (construcción) es que decidió, previa intimación de ley a los fines de exigir el cumplimiento, a iniciar la presente acción, siendo responsable la demandada de los daños y perjuicios ocasionados a esta parte por su incumplimiento contractual.

Debe tenerse en cuenta, dice, que la obligación de la demandada es de carácter indivisible en virtud de lo normado por los artículos 679 y 680 del Código Civil, siendo que la construcción y entrega de la vivienda en un terreno vendido por la misma empresa conforme surge expresamente de Boleto de compraventa de fecha 17/07/1998 y solicitud de suscripción al plan de vivienda del mes de abril de 1994 celebrado con la empresa Credi-Inversión SA constituyen una sola y única obligación indivisible, atento que la misma comprende tanto la de dar un cuerpo cierto (terreno y vivienda) como la de hacer (construcción de vivienda).

Por lo expuesto, por aplicación de lo normado por el art. 1204 2do. párrafo del CC la demandada debe hacerle efectiva la reparación integral de los daños y perjuicios ocasionados.

Respecto de la sociedad CREDI-INVERSIÓN: Indica que dicha sociedad realiza planes de ahorro para viviendas sin cumplir ningún requisito de los que exige el artículo 93 de la ley 11.672, reglamentada por el decreto 142.277/43 y sus modificatorios, al carecer de autorización alguna para realizar dicha actividad por parte de la Inspección General de Justicia de la Nación que es el organismo de contralor de dicha actividad en todo el territorio Nacional.

Cita algunos de los graves incumplimientos en que, para ella se encuentra incursa la sociedad demandada: *Falta de autorización para funcionar; *Falta de autorización del contenido de los contratos de suscripción al plan de viviendas; *Falta de indicación de la fecha de celebración de la solicitud (contrato) de suscripción; *Indeterminación del bien a entregar (vivienda) al momento de la

celebración de la solicitud de suscripción; *Terrenos de propiedad de terceros. *Estafa; *Falta de autorización de los sorteos a realizarse; *Falta de remisión de Actas de Sorteos al organismo de contralor. *Falta de garantía dineraria de los sorteos; *Cuotas; *Tasa de interés de cuotas; *Invalidez de cuotas del monto creciente; *Inscripción o Derecho de suscripción; *Falta de pago de cuotas del plan; *Desproporción de la pena, *Aprovechamiento de la situación del deudor; *Obligación de cumplimiento Imposible; *Falta de indicación de plazo de entrega de vivienda, *Obligación sujeta a la voluntad del demandado.

Respecto del codemandado José Manuel Alzogaray: Dice, la Ley de Sociedades vigente contiene una regla de principio aplicable a todos los administradores sociales en el artículo 59 de la ley 19.550. La transcribe.

Indica que dicho artículo es aplicable y constituye el fundamento de atribución de responsabilidad al codemandado Alzogaray, tomando como base el criterio de apreciación de la culpa en abstracto, en base a lo cual se aprecia que con diligencia, prudencia ha actuado el sujeto de que se trata, sin que pueda omitirse cierta consideración de la culpa en concreto y con ello, y considerando las pautas el artículo 512 del CC, el juez crea el tipo abstracto de comparación que le permite establecer si el sujeto actuó o no como debía hacerlo en esa emergencia, con cuidado, pericia, diligencia, prudencia, etc.

Indica que analizada a la luz de dicho artículo, la actitud de Alzogaray desde su origen ha sido contraria a todo deber de conducta de un buen hombre de negocios, habiendo actuado también con negligencia e impericia. Detalla el comportamiento de Alzogaray.

Considera que el mismo debe responder personal ilimitada y solidariamente del incumplimiento de sus obligaciones y de los daños y perjuicios ocasionados a esa parte como consecuencia de su obrar ilícito y malicioso, por aplicación de lo normado en el art. 59 de la ley 19.550. Lo transcribe.

Agrega que la obligación de Alzogaray y de sus empresas lo era de resultado (construcción y entrega de la vivienda) razón por la cual es suficiente acreditar dicho extremo, para demostrar su incumplimiento y con ello la culpa, sin necesidad de mayores indagaciones, lo que demuestra la responsabilidad del codemandado Alzogaray.

Respecto de la responsabilidad de la CAJA POPULAR DE AHORROS DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN: En tanto administradora de la gestión de "ventas" y "recaudadora" de los pagos por parte de los adquirentes de terrenos "vendidos" por Dinámica SRL, o que demuestra que la misma participó activamente en la operatoria realizada por Dinámica SRL y el Sr. Alzogaray, conforme surge de nota de fecha 20/02/2002, que dice adjuntar.

Daños y perjuicios: Indica que corresponde se condene a la parte demandada a hacerle efectiva la reparación integral de los daños y perjuicios que se le han ocasionado al haber sido engañada y estafada en cuanto al "supuesto" plan de ahorro y a la entrega de la vivienda, que es el objeto que la llevó a contratar, siendo además que el pan de ahorro deviene nulo e ilegítimo, contrario a la ley; que la obligación de entrega y de construcción de las viviendas (obligación principal del demandado) ha sido incumplida por la parte demandada, razón por la cual considera que corresponde que se reintegre la totalidad del dinero pagado a la parte demandada.

De esta conclusión y de considerar la responsabilidad del demandado desde un punto de vista contractual surge que procede una reparación integral de los daños y perjuicios ocasionados, en virtud del cual se indemnizan todas las consecuencias objetivamente previsibles, sean inmediatas o mediatas (art. 1066 CC).

Rubros solicitados:

A) daño emergente: Indica que el perjuicio patrimonial ocasionado le ha provocado un empobrecimiento es decir, un daño efectivamente sufrido, por cuanto fue privado de un bien íntegramente de su patrimonio, cual es el dinero que entregó a la parte demandada en virtud del plan de Ahorro viciado en todos y cada uno de sus elementos y de un Contrato de entrega y construcción de una vivienda (Boleto de compraventa) incumplido totalmente por la demandada, es decir, le ocasionó un egreso de valores, pasando de esa manera su patrimonio a tener una composición inferior.

Dice que este daño ocasionado se encuentra acreditado con los distintos pagos que fue realizando a la demandada, primero en virtud de un contrato ilícito e inválido (contrato de suscripción al plan de viviendas de Credi.-Inversión SA) conforme art. 37 de la ley 24.240 y demás normas citadas y posteriormente en virtud de Boleto de Compraventa de fecha 17/07/1998 y sus modificatorios, siendo que nunca podrían haber obtenido la prestación a que se obligó la empresa del demandado por cuanto el contrato mismo deviene contrario a Ley y por ende no genera obligación alguna, siendo que además la parte demandada nunca cumplió con la obligación de construcción y entrega de una vivienda, y que el terreno donde se construiría la misma se encuentra hipotecado a favor de un tercero, por lo que tampoco podrá entregarle escritura traslativa de dominio.

Por lo expuesto, concluye en que corresponde que la parte demandada le reintegre lo que percibió de la actora de manera ilegítima -en base a un acto jurídico (plan de ahorro previo) de carácter ilícito- y en base a la responsabilidad culposa -en virtud del incumplimiento total del contrato (Boleto de compraventa de fecha 27/04/1998 y sus modificatorios) por la parte demandada-.

Asimismo corresponde que el reintegro de dinero lo sea debidamente actualizado al momento del dictado de esta sentencia por cuanto ese monto ingresó indebidamente, por causa ilegítima, al patrimonio de la parte demandada no habiéndose dado cumplimiento posteriormente con la construcción y entrega de la vivienda por la exclusiva culpa de la demandada, tiempo durante el cual se vio privado de disponer de ese dinero. Por ello solicita se le reintegre el dinero actualizado, con los intereses correspondientes, con el objeto de que el poder adquisitivo de ese dinero resulte idéntico al que tenía al momento en que efectuó los pagos correspondientes.

B) Privación del uso del dinero. Pérdida de chance: Cita art. 1069 CC. Indica que durante más de cinco años fue privada de obtener un beneficio importante, cual es la obtención de una vivienda propia por la conducta ilícita y culposa de la parte demandada.

Estas utilidades o beneficios, dice, tenían una probabilidad objetiva de lograrse de acuerdo a las circunstancias que llevaron a integrar un plan de ahorro para la construcción de las viviendas (obtención de la vivienda) y, posteriormente, suscribir un instrumento de venta con el mismo objetivo.

En base a lo expuesto, estima que corresponde que la demandada resarza a la actora el valor de la probabilidad de lograr una ventaja.

Indica que la probabilidad en el caso de autos, tiene un valor determinado, porque contaba con un monto dinerario que fue invertido en los contratos celebrados con las demandadas, lo que demuestra que la posibilidad de adquirir un bien inmueble era no una mera hipótesis, sino un hecho concreto.

Por otra parte, indica que esta situación le ha generado la frustración, durante todo el tiempo de indisponibilidad de los fondos (Hasta el dictado de la sentencia) de encarar la compra de otro bien

inmueble de similares caracterísiticas, es decir, lo privó hasta la actualidad de disponer del dinero entregado a la parte demandada.

Cita jurisprudencia que considera aplicable.

Siendo asi, considera que corresponde se le reconozca una indemnización por la pérdida de esa chance, por la probabilidad cierta que tenía de adquirir una vivienda (bien inmueble) y de la privación del monto de dinero entregado a la parte demandada que para ese fin (adquisición de la vivienda) le fuera dado.

A los fines de la determinación del presente rubro, solicita se tome en consideración la suma de dinero abonada en total a la parte demandada a los fines de la adquisición de la vivienda y se la actualice hasta el momento en que judicialmente obtenga la restitución de la misma, por cuanto la posibilidad de disponer del dinero y de adquirir otra vivienda fueron definitivamente perdidas por la actora desde el momento en que entregó el mismo a la demandada.

Indica que a dicha suma de dinero deberá aplicársele un porcentaje que surja de multiplicar el tiempo total durante el cual se vio privado de disponer del dinero entregado a la demandada por la tasa de interés que el Banco de la Nación Argentina paga, al momento de la sentencia, por sus operaciones en plazo fijo, que es el destino que la actora podría haber dado a ese dinero.

Que el monto que se reclama por este rubro indemnizatorio deberá ser determinado oportunamente figurando en planilla anexa a su demanda, sin perjuicio de lo que se determine en más o en menos.

C) Daño moral: Indica que se le ha provocado un daño moral cierto por cuanto fue privada de acceder a tener una vivienda, de hacer realidad "el sueño de una casa propia" que toda familia y todo ser humano aspira a tener, frustrándose sus planes, proyectos, expectativas y demás que genera la "ilusión cierta" de poder tener una vivienda, una casa propia, lo que le ha ocasionado un perjuicio cierto en su existencia espiritual.

Indica que debe tenerse en cuenta que la actora es una persona trabajadora, con un salario mensual promedio, por lo que pagar una cuota de $323 mensual representó y representa un gran sacrificio habiéndose visto obligada a privarse de distintas cosas o bienes junto a toda su familia para poder llegar a realizar el pago de la cuota, esfuerzo que resultó en vano ocasionándole una gran frustración personal.

Siendo así, la imposibilidad de acceder a una vivienda digna le ocasionó un perjuicio espiritual cierto, un menoscabo en sus legítimos intereses y aspiraciones de acceder a una vivienda propia.

En base a lo expuesto, estima la actora procedente la reparación del daño moral ocasionado, estimando el mismo en un porcentaje igual al treinta por ciento (30%) del total de los montos correspondientes a los rubros indicados como A) y B), por lo que el mismo será determinado oportunamente, sin perjuicio de lo que se considere procedente.

Solicita Beneficio para litigar sin gastos, el cual le fue denegado a fs. 157.

Indica pruebas que ofrece.

A fs. 105/109 (05/10/2010) presenta planilla anexa:

Por daño emergente solicita todas las cuotas abonadas con su correspondiente actualización arribando a un total de $63.296,00

Por privación de uso del dinero. perdida de chance.Solicita el monto de dinero abonado: $63.296 actualizado hasta el momento de la efectiva devolución; se aplique sobre dicho monto un porcentaje que surja de multiplicar el tiempo durante el cual fue privado del dinero por las tasas de interés que fija el BCRA para los depósitos a plazo fijpo al momento de la sentencia.

Total: monto a determinarse.

C) Daño moral Rubro a determinarse conforme a la siguiente pauta: Aplicación de un porcentaje equivalente al 30% sobre los montos totales comprendidos en puntos A y B.

Corridos los pertinentes traslados, a fs. 181/183 contesta demanda CAJA POPULAR DE AHORROS DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN por medio de su letrado apoderado Daniel Carlorosi, interponiendo la Excepción de falta de acción (falta de legitimación pasiva) por no ser la CPAT titular de la relación jurídica sustancial en que se sustenta la pretensión.

indica que la demandante no se encuentra vinculada a la CPAT por relación contractual, no habiendo suscripto contrato alguno con la actora.

Indica que en ningún caso los contratos pueden tener efectos entre aquellos que no fueron las partes que los suscribieron, tal consecuencia deriva de la aplicación concreta del art. 1195 que establece el efecto relativo de los contratos.

Indica que de los propios actos del actor surge la falta de legitimación de La Caja Popular, ya que desde el inicio del intercambio epistolar, el mismo no consideró como sujeto responsable al demandado.

Subsidiariamente contesta demanda negando todos y cada uno de los hechos que el actor expone en su demanda, salvo lo que expresamente fuera reconocido por esa parte.

Indica que la verdad de los hechos fue la siguiente: Que La Caja Popular de ahorros de la Provincia de Tucumán, entidad pública con fines eminentemente sociales, otorgó un crédito comercial a la firma Dinámica SRL.

El mismo, se encontraba garantizado con una hipoteca que respondía en caso de incumplimiento del pago de las amortizaciones a la que se encontraba obligado el tomador (Dinámica SRL).

A medida que Dinámica SRL realizaba la amortización de los créditos, se iban liberando en forma parcial, la hipoteca de una mayor extensión que fuera constituida a favor de la Caja Popular.

Que en ningún caso, las operaciones comerciales de la firma Dinámica SRL era auditadas, ni controladas por la Caja Popular de Ahorros. Que la demandada Caja Popular no tenía ninguna intervención, ni participación en los contratos que la firma suscribía con cada uno de los compradores.

Que no consta en la documentación que se aporta como prueba, que La Caja Popular haya insertado su marca, sello o figure entre las personas que administraban el sistema contractual, como tampoco sello de caja alguno, siquiera que pueda surgir la responsabilidad del demandado en autos. Que la Caja Popular es una tercera ajena a la relación jurídica en discusión, de donde surge que los efectos contractuales no pueden alcanzarse.

De los recibos adjuntados en el expediente, surge con claridad, dice, que los mismos eran emitidos por la firma Credi Inversión SA, o en su defecto por Dinámica SRL, pero en ningún caso por la Caja Popular.

Que ninguna vinculación contractual puede derivarse entre el comprador y La Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán.

Indica que el actor pretende responsabilizar al demandado como partícipe de un contrato conexo que no es tal.

Manifiesta que no existe relación de causalidad alguna entre la actora y La Caja Popular de Ahorros que permita responsabilizar a la misma por los supuestos incumplimientos de Dinámica SRL o de Credi Inversión, o del mismo socio gerente de la empresa.

La Caja no participa dentro de la estructura contractual de construcción, cobro y administración del plan de ahorros. Nunca trató con los adquirentes ni los suscriptores de los contratos.

Afirma que el actor no tiene acción en contra del demandado, ni aún en el supuesto más favorable para el actor, como sería en base a la aplicación del art. 40 de la ley de defensa al consumidor.

Indica que el demandado no actuó en ningún caso como ente financiador del sistema contractual, es más, no contrató ni en forma directa, ni indirecta con los adquirentes de las viviendas o terrenos.

La financiación del plan de ahorro la hacía la misma empresa Dinámica SRL o en su defecto Credi Inversión SA, pero nunca la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán.

Agrega que La Caja Popular no financiaba a los compradores, no participaba de la construcción, ni de la dirección técnica de la obra, no tenía ninguna obligación sobre la ejecución, ni sobre el cumplimiento del contrato, ya que la relación jurídica le resultaba totalmente ajena.

Que tal como lo reconoce la propia actora, el crédito hipotecario dado a la firma Dinámica es de fecha anterior a la comercialización de los inmuebles, lo que pone de manifiesto en forma clara que no se trataba de una complejidad de contratos sino de un mutuo financiero entre Dinámica SRL y la Caja Popular resultando la misma totalmente ajena a los fines de la empresa y de los planes que tenía para su futuro.

Es por ello, dice, que al desconocer los términos del contrato del cual el demandado no es parte, la defensa sobre la procedencia de los rubros reclamados no puede ser efectuada, ya que se desconoce la operatoria, los supuestos incumplimientos y sobre todo las consecuencias de los mismos, ya que la caja Popular no es parte de la relación contractual.

Corrido el traslado de la excepción de fondo interpuesta por La Caja Popular, a fs. 196/198 contesta el actor, solicitando el rechazo de la misma, con costas en base a los siguientes fundamentos: que la demandada al contestar demanda, interpuso la excepción previa de falta de legitimación pasiva. Que del art. 287 del CPCCT surge claramente que las excepciones "se deducirán todas al mismo tiempo y en un mismo escrito, dentro de los primeros nueve días del término para contestar demanda"

Que la accionada Caja Popular fue notificada de la demanda en su domicilio real en día 21/11/11, feneciendo el término de nueve días el día 06/12/11 a horas 10 con cargo extraordinario.

Que la demandada opuso la excepción en 13/12/11, es decir, de manera extemporánea.

Por otro lado, indica que debe rechazarse por inadmisible la excepción interpuesta por cuanto la misma no es de previo y especial pronunciamiento, sino de fondo.

A fs. 199 queda la presente excepción para ser resuelta en definitiva.

A fs. 209/215 contesta demanda DINAMICA SRL por medio de su letrado José Alfredo Salazar y opone excepción de prescripción contra la demanda instaurada, al estar comprendida la relación jurídica en el art. 1 inc. b y c de la Ley 24.240.

Transcribe el art. 50 de la ley 24240 "Las acciones y sanciones emergentes de la presente ley prescribirán en el término de tres (3) años. La prescripción se interrumpirá por la comisión de nuevas infracciones o por el inicio de las actuaciones administrativas o judiciales."

Indica que la disconformidad de la actora surge de un contrato celebrado con DINAMICA SRL en fecha 27/04/1998, lo cual se exterioriza y manifiesta luego de haber pagado la actora hasta la cuota n° 23 abonada en fecha 21/11/1999, habiendo transcurrido desde esa fecha hasta la interposición de esta demanda en exceso el plazo de prescripción establecido en la ley 24.240.

Que la fecha cuando paga la última cuota según la actora en título II Hechos en los puntos: *Dinero abonado por la construcción de una vivienda (penúltimo párrafo) "habiendo abonado la primera en la fecha estipulada en el contrato, esto es el día 20/05/1998 y de allí sucesiva y mensualmente hasta la cuota número 23 que la aboné en fecha 22/11/1999" *Intimación y constitución en mora, en dicho punto dice la actora: "ante el hecho de evidente incumplimiento de la demandada y de sus constantes mentiras respecto de la entrega de mi vivienda, habiendo esta parte cumplido íntegramente con la obligación a mi cargo, esto es el pago acordado en boleto de compraventa, siendo la última cuota abonada en fecha 22/11/1999").

Que teniendo en cuenta que la presente demanda fue entablada en el año 2010, y que la actora sobre un total de 24 cuotas pactadas en el contrato de fecha 27/04/1998 pagó hasta la cuota n° 23 en fecha 22/11/1999, desde esa fecha ha transcurrido en exceso el plazo establecido en la ley 24.240 para la prescricpión, por lo que solicita así sea declarado rechazándose la presente demanda, con costas.

Subsidiariamente contesta traslado de demanda, solicitando el rechazo de la misma con costas, efectuando negativa de todos y cada uno de los hechos y el derecho invocados por la actora.

Impugna Indemnización reclamada por la actora e impugna documental ofrecida por la misma.

Relata que la verdad de los hechos fue la siguiente: Que DINAMICA SRL suscribió con la actora un Boleto de Compraventa y Contrato de Construcción en fecha 27/04/1998. Que dicho contrato prevee la construcción de una vivienda y posterior escrituración dentro de los 90 días de cumplidas las cláusulas 3era y 4ta.

Que la entrega de la vivienda es "condicionada" (condiciones establecidas en cláusulas 3era y 4ta), condiciones de naturaleza de condictio sine qua non, es decir que la actora no se encontraba legitimada para reclamar la entrega de vivienda alguna, ya que no había cumplido con condiciones escenciales estipuladas en el contrato.

En consecuencia, considera que el reclamo efectuado por la Sra. Quirós es absolutamente improcedente en cuanto a la falta de entrega de vivienda.

Que la actora no ha demostrado que era imposible obtener un crédito hipotecario, como lo ha sostenido a lo largo de la demanda, en ocasiones la actora morigera sus aseveraciones en este sentido y dice que era difícil, por lo que conforme es reconocido por los propios dichos de la misma, no era imposible obtener un crédito.

Sostiene la demandada que si era posible obtener un crédito hipotecario, por lo que si DINAMICA SRL no le construyó y entregó la vivienda fue porque la actora ni siquiera realizó las gestiones para

obtener un crédito de esa naturaleza.

Que si la actora no cumplió con la cláusula 3era, no pueden imputar a DINAMICA SRL responsabilidad por la privación de uso o pérdida de chance del dinero, ya que si la vivienda no fue construida ni entregada fue por causa del incumplimiento de la actora. Indica que mucho menos puede realizar imputaciones a José Manuel Alzogaray.

Que de la documental adjuntada, se destaca que la actora nunca presentó documentación para la obtención de un crédito ni realiza gestión alguna para la obtención de un crédito hipotecario y en la demanda ni siquiera prueba ni menciona haberlo solicitado ni por teléfono, obviamente, tampoco hace mención a su capacidad crediticia para obtener el crédito.

Manifiesta que la actora se encuentra en incumplimiento contractual; cita art. 1201 CC. De la simple lectura del boleto mencionado y su compulsa con la documental aportada por la actora resulta evidente el incumplimiento contractual de la misma.

Indica que conforme resulta de la documental aportada por la actora, queda expresamente acreditado su incumplimiento de la cláusula 3era del contrato, ergo, la actora carecía de causa jurídica justa y válida para reclamar la entrega de una vivienda.

Afirma que la actora no acredita el cumplimiento total de sus obligaciones emergentes del contrato, sino su cumplimiento parcial, el cual es reconocido por DINAMICA SRL y se reconoce el derecho a la restitución del dinero abonado de la manera establecida en la cláusula 8va del citado contrato, es decir, el 50%.

Manifiesta que esto se encuentra pactado en el contrato, es decir, esta situación está prevista contractualmente y es a lo que debe ajustarse oportunamente la sentencia, ya que los contratos son ley para las partes (art. 1197 CC) y su principio es la buena fe (art. 1198 CC).

Aclara respecto de la posibilidad de obtener un crédito hipotecario a lo que la actora manifestaba que era de imposible obtención, que dicha afirmación es mentirosa por cuanto existen viviendas construidas (20 unidades), respecto de las cuales 8 adquirentes gestionaron y obtuvieron créditos hipotecarios individuales. Los menciona uno por uno.

Explica que la operatoria para obtener un crédito hipotecario: En un mismo y simultáneo acto, la Caja Popular de Ahorros desafecta la Hipoteca en primer grado a la propiedad (unidad), cobrando la parte proporcional al inmueble del crédito y de esa manera el banco puede hipotecar simultáneamente en primer grado a su favor la unidad inmueble desafectada por la caja popular de ahorros.

De esta manera resulta que

-Dinámica SRL cobra el saldo de la cláusula 3era;

-La Caja Popular de Ahorros cobra su parte proporcional a esa unidad de vivienda;

-El adquirente queda en posesión de la vivienda con deuda hipotecaria respecto del banco que le otorga el crédito y éste banco queda con una hipoteca en primer grado a su favor.

Manifiesta que la actora no acredita haber realizado ninguna gestión, ni adjunta informe alguno de institución bancaria o financiera donde haya intentado obtener un crédito hipotecario.

Indica finalmente que la actora en su reclamo viene a pretender un enriquecimiento mediante esta demanda, por lo que se solicita el rechazo parcial de la demanda, haciendo lugar exclusivamente al

reintegro de las sumas abonadas ajustadas de acuerdo a lo establecido en la cláusula 8va. del contrato.

Detalla prueba que ofrece.

A fs. 217/224 se presenta el Sr. José Manuel Alzogaray por medio de su letrado patrocinante José Alfredo Salazar y opone Excepción de falta de legitimación pasiva en razón de no ser quien debe responder al requerimiento de la actora. Indica que dicha falta de legitimación es manifiesta y surge de que el contrato de boleto de compraventa y construcción ha sido celebrado exclusivamente con DINAMICA SRL conforme resulta de la documental acompañada por la actora.

Manifiesta que no existe legitimación pasiva que obligue a ser parte de esta litis a José Manuel Alzogaray, ya que el mismo actúa como representante de DINAMICA SRL, por lo cual no puede ser sujeto pasivo de este proceso, ya que de la instrumental existente en autos el contrato antes mencionado y que se ofrece como prueba, resulta que DINAMICA SRL y JOSÉ MANUEL ALZOGARAY son personas distintas, por lo que no existe ninguna relación contractual entre José Manuel Alzogaray y la actora, ya que la demanda debió promoverse exclusivamente contra DINAMICA SRL y/o CREDI-INVERSIÓN SA.

Que resulta manifiesto que la actora carece del derecho para demandar a José Manuel Alzogaray, ya que de lo contrario estaríamos en franca violación a las disposiciones de la Ley de Sociedades y en especial ignorando supinamente y pasando por encima de los principios que establece la teoría de la personalidad jurídica y de la penetración de la personalidad.

Cabe destacar, dice, que la actora demanda al Sr. Alzogaray basada en jurisprudencia que corresponde a otros tribunales de justicia.

Además destaca que si bien la Ley de Sociedades conf. arts. 54, 157, 274 determina la responsabilidad ilimitada y solidaria de los socios o controlantes cuando incurren en los actos que establece la ley, ello debe ser acreditado en forma previa y sumaria por la vía procesal correspondiente. En caso contrario, estaríamos dejando sin efecto la teoría del Disgregard act.

Explica que para que proceda la teoría del "disgregard" (afirmación de la relatividad de la persona jurídica), de origen angloamericano, es necesario que la actuación encubra la consecuencia de fines extra societarios, fraude a la ley o frustrar derechos de terceros. Es la accion para obtener o levantar el velo en relación a su objeto, patrimonio o fines y debe ser deducido por la vía pertinente. No se puede pretender que un proceso de la naturaleza del presente permita penetrar en la persona jurídica de la sociedad en cuestión.

Indica derecho en que se funda.

Subsidiariamente contesta traslado de demanda a fin de que se rechace la misma.

Efectúa negativas de todos los hechos invocados por la actora e indica que la verdad de los mismos fue la siguiente: Que DINAMICA SRL suscribió con la actora un Boleto de compraventa y contrato de Construcción en fecha 27/04/1998. Que dicho contrato prevee la construcción de una vivienda y posterior escrituración dentro de los 90 días de cumplidas las cláusulas 3era y 4ta.

Que la entrega de la vivienda es "condicionada" (condiciones establecidas en cláusulas 3era y 4ta), condiciones de naturaleza de condictio sine qua non, es decir que la actora no se encontraba legitimada para reclamar la entrega de vivienda alguna, ya que no había cumplido con condiciones escenciales estipuladas en el contrato.

En consecuencia, considera que el reclamo efectuado por la Sra. Quirós es absolutamente improcedente en cuanto a la falta de entrega de vivienda.

Que la actora no ha demostrado que era imposible obtener un crédito hipotecario, como lo ha sostenido a lo largo de la demanda, en ocasiones la actora morigera sus aseveraciones en este sentido y dice que era difícil, por lo que conforme es reconocido por los propios dichos de la actora, no era imposible obtener un crédito. Por lo dicho, sostiene que si DINAMICA SRL no le construyó y entregó la vivienda fue porque la actora ni siquiera realizó las gestiones para obtener un crédito de esa naturaleza.

Reitera que si la actora no cumplió con la cláusula 3era, no pueden imputar a DINAMICA SRL responsabilidad por la privación de uso o pérdida de chance del dinero, ya que si la vivienda no fue construida ni entregada fue por causa del incumplimiento de la actora. Indica que mucho menos puede realizar imputaciones a José Manuel Alzogaray.

Que de la documental adjuntada, se destaca que la actora nunca presentó documentación para la obtención de un crédito ni realiza gestión alguna para la obtención de un crédito hipotecario y en la demanda ni siquiera prueba ni menciona haberlo solicitado ni por teléfono, obviamente, tampoco hace mención a su capacidad crediticia para obtener el crédito.

Manifiesta que la actora se encuentra en incumplimiento contractual; cita art. 1201 CC. De la simple lectura del boleto mencionado y su compulsa con la documental aportada por la Sra. Quirós resulta evidente el incumplimiento contractual de la misma.

Indica que conforme resulta de la documental aportada por la actora, queda expresamente acreditado su incumplimiento de la cláusula 3era del contrato, ergo, la actora carecía de causa jurídica justa y válida para reclamar la entrega de una vivienda.

Afirma que la actora no acredita el cumplimiento total de sus obligaciones emergentes del contrato, sino su cumplimiento parcial, el cual es reconocido por DINAMICA SRL y se reconoce el derecho a la restitución del dinero abonado de la manera establecida en la cláusula 8va del citado contrato, es decir, el 50%.

Manifiesta que esto se encuentra pactado en el contrato, es decir, esta situación está prevista contractualmente y es a lo que debe ajustarse oportunamente la sentencia, ya que los contratos son ley para las partes (art. 1197 CC) y su principio es la buena fe (art. 1198 CC).

Aclara respecto de la posibilidad de obtener un crédito hipotecario a lo que la actora manifestaba que era de imposible obtención, que dicha afirmación es mentirosa por cuanto existen viviendas construidas (20 unidades), respecto de las cuales 8 adquirentes gestionaron y obtuvieron créditos hipotecarios individuales. Los menciona.

Explica la operatoria para obtener un crédito hipotecario: En un mismo y simultáneo acto, la Caja Popular de Ahorros desafecta la Hipoteca en primer grado a la propiedad (unidad), cobrando la parte proporcional al inmueble del crédito y de esa manera el banco puede hipotecar simultáneamente en primer grado a su favor la unidad inmueble desafectada por la caja popular de ahorros.

De esta manera resulta que

-Dinámica SRL cobra el saldo de la cláusula 3era;

-La Caja Popular de Ahorros cobra su parte proporcional a esa unidad de vivienda;

-El adquirente queda en posesión de la vivienda con deuda hipotecaria respecto del banco que le otorga el crédito y éste banco queda con una hipoteca en primer grado a su favor.

Manifiesta que la actora no acredita haber realizado ninguna gestión, ni adjunta informe alguno de institución bancaria o financiera donde haya intentado obtener un crédito hipotecario.

Indica finalmente que la actora en su reclamo viene a pretender un enriquecimiento mediante esta demanda, por lo que se solicita el rechazo parcial de la demanda, haciendo lugar exclusivamente al reintegro de las sumas abonadas ajustadas de acuerdo a lo establecido en la cláusula 8va. del contrato.

Detalla prueba que ofrece.

A fs. 227/233 contesta demanda CREDI INVERSION S.A. por medio de su letrado apoderado, José Alfredo Salazar y opone excepción de prescripción contra la demanda instaurada. Cita art. 4023 CC.

Manifiesta que de conformidad con las constancias de autos, la actora acompaña un contrato de solicitud de Inscripción al complejo habitacional América SA de fecha 10/07/1991 y el último recibo es de fecha 08/08/1995 y teniendo en cuenta que la presente demanda fue entablada en el año 2011 y atento a que el plazo de prescripción es de 10 años, ha transcurrido en exceso el plazo para la prescripción. Solicita costas.

Subsidiariamente contesta demanda en idéntico tenor a lo manifestado por el Sr. José Manuel Alzogaray en su contestación de demanda, términos a los que me remito en honor a la brevedad.

Corrido el traslado a la actora respecto de la excepción de prescripción interpuesta por CREDI INVERSIÓN SA, la misma lo contesta a fs. 243/248, solicitando su rechazo en base a los siguientes fundamentos: Que originariamente contrató con la firma Credi-Inversión SA la adquisición de una vivienda de un dormitorio de 46m2 en la zona de Avenida América al 1800 de esta ciudad por la que abonó en concepto de inscripción cuatro millones de autrales y luego debía abonar 180 cuotas mensuales, consecutivas y actualizables de australes Un millón Cien Mil (equivalente en la actualidad a pesos ciento diez $110) cada una, conforme punto 4 de las condiciones generales de la solicitud de inscripción, además de treinta y tres cuotas de australes ciento cincuenta mil (equivalente a pesos 15) en concepto de supuestos honorarios profesionales por la "elaboración del anteproyecto y proyecto del complejo habitacional", conforme punto n° 3 de dicha solicitud.

Posteriormente, el codemandado Juan Manuel Alzogaray formó la sociedad Dinámica SRL, razón por la cual éste informó a la actora, mediante comunicación fechada el 11/12/1995 que para los pagos de las cuotas estipulados con la firma Credi-Inversión SA, debía pasar por el domicilio de la sociedad a retirar las chequeras de pago correspondientes, indicando el codemandado que las mismas contituirían los únicos recibos de pago válidos, entregándosele las chequeras con el logo de la firma DINÁMICA SRL, que es el momento en el cual toma conocimiento de dicha sociedad, por cuanto nunca se les informó el cambio o cesión de una a otra sociedad.

A partir de fecha 20/09/1995, continuó abonando las cuotas Pactadas mediante dichas chequeras con el logo de la empresa Dinámica SRL mediante el pago de cuotas mensuales por un valor de $237 cada una, obladas por intermedio de la Caja Popular de Ahorros de esta Provincia, en virtud de la "Supuesta" financiación para las obras de infraestructura otorgada por dicho organismo a la firma Credi-Inversión SA posteriormente convertida en Dinámica SRL por el codemandado Juan Manuel Alzogaray, sociedad de la cual es socio gerente.

Se pronuncia respecto de la utilización de formas societarias diversas con el mismo objeto social a instancia del codemandado Alzogaray, indicando que las firmas Credi inversion SA y Dinámica SRL

son una y la misma cosa, con el mismo fin.

Que alzogaray utilizó primero la figura de la sociedad anónima y luego la de una sociedad de responsabilidad limitada, modificando únicamente el nombre de las mismas.

Respecto de la prescripción interpuesta por Credi Inversión efectúa manifestaciones a las que me remito en orden a la brevedad e indica que conforme surge de las constancias de autos (fs. 21) el último recibo de pago otorgado por la codemandada a esta parte es de fecha 20/03/2000 y no de fecha 09/08/95, como falsamente alega la misma en fundamento en que desde dicha fecha empezó a correr la prescripción de la presente causa.

Así también, dice, que de las constancias de autos (fs. 18) surge que esa parte constituyó en mora a las codemandada mediante Carta Documento n° 04978130 2 de fecha 23/09/2009, intimándola a que en el plazo de 10 días contados a partir de dicha misiva proceda a dar estricto cumplimiento con la cláusula tercera del boleto de compraventa de fecha 27/04/1998 bajo apercibimiento de dejar sin efecto el boleto de compraventa y contrato de construcción citado e iniciar las acciones judiciales correspondientes.

Que dicha carta documento enviada en fecha 23/09/2009 es dentro del plazo de los diez años del artículo 4023 del Código Civil, contados desde que abonó el último recibo a la comdenadada (fs. 21 donde consta el recibo otorgado por la misma de fecha 20/03/2000).

La carta documento enviada por la actora tiene efecto suspensivo de la prescripción que aquí intenta la codemandada en virtud del artículo 3986 segunda parte del CC.

Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso.

A fs. 249 queda la excepción interpuesta para ser resuelta en definitiva.

A fs. 459 se presenta el letrado Gonzalo Felipe Zossi como apoderado de La Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán.

A fs. 512/513 plantea hecho nuevo la actora adjuntando Acta n° 3507, Resolución n° 054/01, Expediente 2709/360/00 de fecha 31/01/2001 dictada por el Directorio de la Caja Popular de Ahorros de Tucumán, que adjunta con su presentación en la que se dispuso "... que la firma Dinámica SRL es titular del Crédito Comercial n° 01.47.410/03...", "... nueva propuesta de pago el Sr. Alsogaray ofrece abonar parte del crédito con la cesión de fondos provenientes de carpetas que cuentan con preaprobación de bancos privados... derivados de la venta de inmuebles construidos en el terreno hipotecado a favor de La Caja y cuyo detalle se adjunta... El H. Directorio de la Caja Popular de Ahorros de la provincia resuelve aceptar la propuesta de pago parcial ofrecida por la firma Dinámica SRL conforme a detalle estimado... mediante concreción de operaciones bancarias con entidades financieras de plaza y/o pagos de contado en dinero efectivo de los terceros adquirentes de las viviendas..." Menciona a los adquirentes.

Indica que dada la falsedad de lo afirmado por la codemandada Caja Popular en autos, solicita se tenga por falso lo afirmado por la misma y por acreditada su responsabilidad en tanto administradora de ventas y recaudadora de los pagos por parte de los adquirentes de terrenos vendidos por Dinámica SRL, demostrativa de su carácter de "parte" en la operatoria de Dinámica SRL y José Manuel Alsogaray. Detalla prueba que ofrece y solicita se practique pericia. Prueba que es receptada conforme sentencia dictada por la Excma. Cámara del fuero Sala I, en 05/08/22.

En 14/09/22 presenta la Caja popular copia autenticada del protocolo de la institución del acta n° 3507, resolución n° 054/01 en Expte. administrativo n° 2709/360/00 conforme lo peticionado por la

accionante al plantear hecho nuevo.

En 30/06/21, se procede al sorteo de perito CPN en el sistema informático SAE, resultando sorteado el CPN Bazán Walter Guido, en virtud del hecho nuevo denunciado por la actora, quien acepta el cargo en 20/09/21 y presenta informe pericial el día 14/09/21.

A fs. 504 se abre a pruebas el presente expediente.

Que las pruebas ofrecidas y producidas por las partes fueron las siguientes:

Por el Actor:

-N° 1 DOCUMENTAL. Constancias de autos.

-N° 2 INFORMATIVA: en la que se dispone se libren oficios a:

- Inspección general de justicia de la Nación; producido a fs. 802/809.

- Al Banco Central de la República Argentina. Producido a fs. 740/795 .

- A la Secretaría Electoral Juzgado Federal Tucumán, producida a fs. 704.

- Al Correo Oficial SA de esta ciudad.; producido a fs. 733.

- Al Banco de la Nación Argentina SA Sucursal Tucumán Casa Central, producido a fs. 718/721.

Posteriormente se dispone se libre oficio de idéntico tenor a Banco de la Nación Argentina, Casa Central Tucumán. Producido a fs. 813/817.

-N° 3 INFORMATIVA: en la que se dispone se libren los siguientes oficios:

1- Al Registro Público de Comercio: producido a fs. 879/884.

2- A AFIP delegación Tucumán, Producido a fs. 912/922

3- Al Registro Notarial N° 51 , producido a fs. 867

4- a la DGR Tucumán, producido a fs. 887/890

5 - Al Registro Inmobiliario de Tucumán, producido a fs. 893/901 y fs. 901.

6- Banco Hipotecario SA Sucursal Tucumán, producido a fs. 904.

7) ARCHIVO DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN, producido a fs. 938/940.

-N° 4) INSTRUMENTAL EN PODER DEL DEMANDADO: en la que el actor solicita se libren oficios a:

1) La Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán, producido a fs. 960/972, fs. 974, fs. 975/976 y fs. 977.

A fs. 979/980 la actora IMPUGNA DE FALSEDAD el informe presentado en autos por La Caja Popular de Ahorros de Tucumán en cuanto señala que "...no existen registros en la institución sobre los recibos detallados ni documentación que demuestre que La Caja Popular de Ahorros actuó como lugar de pago de Dinámica SRL. Los recibos adjuntados ... en ningún caso por Caja Popular de Ahorros... queda claro que mi representada no tenía ninguna intervención ni particiapción en los contratos que la firma suscribía con cada uno de los compradores..."

Manifiesta que cabe contraponer ello con Acta n° 3507, Resolución n° 054/01, Expte. n° 2709/360/00 de fecha 31/01/2001 dictada por el Directorio de la Caja Popular de Ahorros, en la que se dispuso: "...que la firma Dinámica SRL es titular del Crédito Comercial n° 01.47.410/03..." "... nueva propuesta de pago el Sr. Alzogaray ofrece abonar parte del crédito con la cesión de fondos provenientes de carpetas que cuentan con preaprobación de bancos privados... derivados de la venta de inmuebles construidos en el terreno hipotecado a favor de la Caja y cuyo detalle se adjunta..." "...el H directorio de la Caja Popular de Ahorros de la Provincia resuelve aceptar la propuesta de pago parcial ofrecida por la Firma Dinámica SRL conforme detalle estimado... mediante la concreción de operaciones bancarias con entidades financieras de plaza y/o pagos de contado en dinero efectivo de los terceros adquirentes de las viviendas..." anexa detalle de los adquirentes.

Indica la actora que dada la falsedad de lo afirmado por la codemandada en autos, solicita se tenga por acreditada su responsabilidad en tanto administradora de Ventas y recaudadora de los pagos por parte de los adquirentes de terrenos vendidos por Dinámica SRL, demostrativa de su carácter de "parte" en la operatoria de Dinámica SRL y José Manuel Alzogaray.

Corrido el traslado correspondiente, a fs. 1009/1010 contesta el letrado Zossi por La Caja Popular solicitando el rechazo de la impugnación con costas indicando que luego de recabar la documentación solicitada, habiéndose dado intervención a las áreas competentes de la Institución y a los fines de dar cumplimiento a lo requerido, no se encontró documentación que pueda dar respuesta a lo solicitado en dichos incisos.

El argumento de la actora se basa en lo resuelto mediante Resolución de Directorio n° 054/01 de fecha 31/01/2001, acto administrativo por el cual la Caja Popular resolvió aceptar la propuesta de pago parcial ofrecida por la Firma Dinámica SRL (titular del Crédito comercial n° 01-47-410/03 mediante la concreción de operaciones bancarias con otras instituciones y/o mediante pagos de contado en dinero efectivo, no teniendo relación de ningún tipo contractual la Caja Popular de Ahorros con los terceros adquirentes. La actora insiste en querer responsabilizar a La Caja Popular como participante de un contrato conexo, tal es así que alegó como hecho nuevo la Resolución mencionada en el párrafo anterior, a lo que esa parte respondió en tiempo y forma el traslado que le fuera notificado mediante cédula.

En este punto, dice, corresponde aclarar que a La Caja Popular le resultaba indiferente de dónde provenga el dinero por el cual la empresa Dinámica SRL utilizaba para cancelar el crédito que era titular, por lo que la relación contractual era sólo con la empresa. Mediante lo resuelto por el Directorio, lo que se procuró es el anticipo de pagos a los fines de la refinanciación del saldo correspondiente al crédito comercial que se le había otorgado, produciendo si se quiere una relación de conexidad con otras entidades financieras, no con los terceros adquirentes.

De ninguna manera puede responsabilizarse a la Caja, acreditándola como administradora de ventas y recaudadora de los pagos por parte de los adquirentes de terrenos vendidos por Dinámica SRL.

Aclara que tampoco existe una relación ni contradicción entre lo resuelto y la propuesta de pago que la empresa Dinámica SRL había presentado en La Caja Popular en fecha 20/02/2002 y que fue acompañada por esa parte al momento de producir el informe. La resolución del directorio 054/01 es de fecha 31/01/2001 y la propuesta de pago presentada es de fecha 20/02/2002.

A mayor abundamiento, no existe ningún acto administrativo mediante el cual La Caja Popular de Ahorros haya aceptado la simple propuesta presentada por Dinámica SRL mediante nota de fecha 20/02/2002; no existe relación de causalidad alguna entre la actora y la Caja Popular de Ahorros que

permita responsabilizar a la misma, ya que no participó dentro de la estructura contractual de construcción, cobro y administración del plan de Ahorros.

A fs. 1011 se reserva la impugnación deducida para ser resuelta en definitiva.

-N° 5 CONFESIONAL: en la que se sita a absolver posiciones a José Manuel Alzogaray por sí y en representación de DINAMICA SRL y CREDI INVERSIONES SA, producida a fs. 1026.

-N° 6 PERICIAL CONTABLE: en la que a fs. 1039 vta resulta sorteado el perito Saade Germán Gustavo quien acepta el cargo a fs. 1096 y produce pericia a fs. 1070.

A fs. 1089/1087 adjunta el perito aclaraciones a la pericia.

En 02/03/23 alegan el Dr. Pablo César Bauque, por la parte actora y el Dr. José Manuel Molina, por Caja Popular de Ahorros de la Provincia.

En 06/03/23 se practica por secretaría planilla fiscal la cual es abonada en 22/03/23 por la actora y en 28/03/23 por la Caja Popular de Ahorros, quedando los presentes autos en condiciones de dictarse sentencia definitiva en fecha 11/04/23, y

CONSIDERANDO:

Que en los presentes autos, la Sra. Rosa Dominica Quirós, LC N°2.275.183 inicia juicio por INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y DAÑOS Y PERJUICIOS en contra de la empresa DINAMICA SRL, CUIT N° 30-64304472-9, CREDI INVERSION SA, el Sr. JOSÉ MANUEL ALZOGARAY, DNI N° 13.710.564 en su carácter de socio gerente y presidente respectivamente de dichas sociedades y contra la CAJA POPULAR DE AHORROS DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN a los fines de que oportunamente se los condene en forma conjunta a hacerle efectiva la reparación integral de los daños y perjuicios ocasionados a la actora como consecuencia de un incumplimiento contractual y en consecuencia a abonarle la suma de dinero a determinarse en concepto de indemnización por la reparación integral de los daños y perjuicios ocasionados a la misma.

Posteriormente, practica planilla e indica que el monto solicitado por daño emergente asciende a la suma de $63.296,00, por privación de uso solicita el monto de $63.296,00 y por daño moral estima que corresponde se le otorgue en un porcentaje igual al 30% del total de los montos correspondientes a los rubros anteriormente indicados.

Que teniendo en cuenta la fecha de ocurrencia de los hechos esta sentencia se dictará aplicando el Código Civil (conf. Art 7 CCyCN) en materia contractual y el sistema regido por las normas de consumo, cuya aplicación es de orden público, para los casos subsumidos en las mismas.

Corresponde, antes de ingresar a la cuestión de fondo, resolver las excepciones e inicidencias previas planteadas por las partes.

Así, a fs. 181/183 CAJA POPULAR DE AHORROS DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN interpone excepción de falta de acción (falta de legitimación pasiva) por no ser la demandada titular de la relación jurídica sustancial en que se sustenta la pretensión.

Corrido el traslado a la actorta, la misma lo contesta a fs. 196/198, quedando a fs. 199 la presente excepción para ser resuelta en definitiva.

Sabido es que la falta de legitimación pasiva se presenta cuando el demandado no es titular de la relación jurídica substancial en que se funda la pretensión, con prescindencia de su fundabilidad.

De las constancias de autos, y de las pruebas producidas no surge que la Caja Popular de Ahorros hubiera tenido vinculación alguna con la actora, por cuanto la misma no suscribió contrato alguno con la Sra. Quirós.

Por otro lado, es dable aclarar que la participación de la Caja Popular durante todo el tiempo en que tuvo duración el contrato que uniera a las partes, fue una participación externa al negocio jurídico concretado. En primer término, la entidad financia a la demandada otorgándole un crédito a fin de adquirir el inmueble sobre el cual se habría de construir la vivienda de la accionante -inmueble de mayor extensión- constituyéndose, lógicamente una hipoteca a su favor; ello surge de la prueba n° 4 del actor en la que La Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán, a fs. 960/972 contestó lo siguiente: "1- La firma Dinámica SRL y sus socios, Sres. José Manuel Alzogaray y José Rufino Alzogaray fueron beneficiarios del crédito Comercial N° 01-47-410/03, otorgado por un capital de U$S 309.000, con más la consolidación del mismo en base a una tasa de interés pactada y el tiempo transcurrido un monto de U$S 322.161,15, a un plazo de 40 meses, con una tasa de interés del 22% TNAV y garantía hipotecaria, sobre un inmueble tasado el 28/11/94, en $480.560.- 2- El citado crédito, fue otorgado por Resolución del Comité de Créditos de fecha 04/10/1995 y convalidado por Resolución de H. Directorio N° 705/95, Acta N° 3277, de fecha 26/10/1995..."

Posteriormente se celebra entre La Caja Popular y la empresa Constructora Dinámica SRL un contrato de servicio de cobranzas en la que se estipula lo siguiente: "cláusula Primera: La Caja procederá al cobro de las cuotas que la empresa indique a sus adherentes en los formularios provistos al efecto, en sus días y horarios de atención al público en casa central y todas las sucursales y delegaciones...tercera: la empresa se encargará de confeccionar y distribuir las boletas de pago de sus abonados... cuarta: La Caja percibirá por este servicio, una comisión del 2% que será deducida de las cobranzas en forma diaria..."

La actora a fs. 512/513 plantea hecho nuevo adjuntando Acta n° 3507, Resolución n° 054/01, Expediente 2709/360/00 de fecha 31/01/2001 dictada por el Directorio de la Caja Popular de Ahorros de Tucumán, en el que se dispone que la firma Dinámica SRL es titular del Crédito Comercial n° 01.47.410/03 e informa respecto de una nueva propuesta de pago el Sr. Alzogaray en la que el mismo ofrece abonar parte del crédito con la cesión de fondos provenientes de carpetas que cuentan con preaprobación de bancos privados... derivados de la venta de inmuebles construidos en el terreno hipotecado a favor de La Caja y cuyo detalle se adjunta. En dicho instrumento se hace constar que el H. Directorio de la Caja Popular de Ahorros de la provincia resuelve aceptar la propuesta de pago parcial ofrecida por la firma Dinámica SRL.

Que del documento presentado no surge en modo alguno que la Caja Popular tuviese algún tipo de vinculación o responsabilidad respecto del cumplimiento del contrato suscripto por la actora o demás adquirentes de terrenos vendidos por Dinámica SRL, no siendo la misma parte en el negocio jurídico objeto de estos autos.

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la Caja Popular de Ahorros a fs. 181/183, deslindándose a la misma de responsabilidad en estos actuados.

A fs. 209/215 DINAMICA SRL opone excepción de prescripción contra la demanda instaurada por la accionante, al estar comprendida la relación jurídica en el art. 1 inc. b y c de la Ley 24.240 y basado en lo normado por el art. 50 de dicha Ley.

A los efectos de resolver, corresponde tener en cuenta las fechas en las que la actora abonó las cuotas pactadas en el contrato: hasta el día 23/11/1999. En fecha 23/09/2009 -ver fs. 18 de autos- constituye en mora a los demandados mediante carta documento n° 04978130 2 e inicia las

presentes actuaciones judiciales en fecha 21/05/2010.

Teniendo claras las fechas anteriormente transcriptas, corresponde ingresar a analizar lo planteado por la codemandada.

Así la misma considera que el plazo para la prescripción liberatoria se concretaba a los tres años de haber la accionante efectuado el pago de la última cuota.

Al respecto es dable recordar lo siguiente: "(a) El viejo art. 50 de la Ley de Defensa del Consumidor decía: Las acciones judiciales, las administrativas y las sanciones emergentes de la presente ley prescribirán en el término de TRES (3) años. Cuando por otras leyes generales o especiales se fijen plazos de prescripción distintos del establecido precedentemente se estará al más favorable al consumidor o usuario. La prescripción se interrumpirá por la comisión de nuevas infracciones o por el inicio de las actuaciones administrativas o judiciales. Como puede apreciarse, en esta versión del texto legal se establecía un término de prescripción común, para las acciones administrativas y judiciales, de 3 años. Asimismo, al solo efecto de beneficiar al consumidor, se disponía que en caso de existir, dentro del ordenamiento jurídico, una norma más favorable a sus intereses, ella se aplicaría desplazando al citado art. 50 LDC. Esta situación, que era muy frecuente, se resolvía aplicando el viejo art. 4023 del Código Civil que disponía un plazo de prescripción de diez años. En resumidas cuentas; antes de la reforma de la Ley 26.994 existía un plazo común de prescripción que regía tanto para las acciones judiciales como las administrativas. Dicho plazo (3 años) podía extenderse, siempre para favorecer a los consumidores, hasta los diez años que disponía el art. 4023 del Código Civil. (b) El actual art. 50 de la Ley de Defensa del Consumidor. Las sanciones emergentes de la presente ley prescriben en el término de tres (3) años. La prescripción se interrumpe por la comisión de nuevas infracciones o por el inicio de las actuaciones administrativas.El nuevo texto legal, que fuera modificado por la ley 26.994 (2015), solamente se refiere a las sanciones administrativas sin mencionar a las acciones judiciales. La norma, directamente, eliminó toda mención a las acciones judiciales, limitando el plazo de prescripción de la LDC a la sede administrativa. Esto significa que, partir de su entrada vigencia del Código Civil y Comercial (agosto de 2015), la ley 24.240 no regula más los términos de prescripción de las acciones judiciales de consumo." (Conf. http://www.saij.gob.ar).

Entonces, resulta claro que corresponde aplicarse a esta excepción el plazo que indicaba el art. 4023 Código Civil: "Toda acción personal por deuda exigible se prescribe por diez años, salvo disposición especial".

Atento al cómputo de los plazos realizado en párrafos precedentes, la acción no se encuentra prescripta, por tanto, no corresponde hacer lugar a la excepción de prescripción interpuesta a fs. 209/215 por DINAMICA SRL.

Posteriormente a fs. 217/224 el Sr. José Manuel Alzogaray opone excepción de falta de legitimación pasiva en razón de no ser quien debe responder al requerimiento de la actora. Indica que dicha falta de legitimación es manifiesta y surge de que el contrato de boleto de compraventa y construcción ha sido celebrado exclusivamente con DINAMICA SRL conforme resulta de la documental acompañada por la actora.

Al respecto es sabido que las formas societarias permiten que las distintas explotaciones económicas de un mismo titular puedan permanecer separadas y para ello cuentan con un recurso que otorga la ley: la separación de patrimonios. El carácter de persona es intrínseco al ser humano ya que el mismo proviene del ius natural, en tanto que la “personalidad” de la sociedad es una creación artificial concedida por la ley para obtener un resultado de interés público, en consecuencia, cuando el interés público es vulnerado o lesionado, esta personalidad puede ser

dejada de lado en defensa del mismo. La sociedad, entonces, ha sido creada como un instrumento, una herramienta al servicio de la interrelación humana para lograr fines económicos, dentro del marco de la ley.Cuando se transgrede este marco, cuando la ilicitud tiñe el accionar de los hombres que la conforman, cuando se la utiliza para violar normas legales, o, en otras palabras cometer fraude a la ley, se puede prescindir, entonces, de esta personalidad y dejar al descubierto a los verdaderos responsables de estos actos, yendo directamente a la realidad de los hechos, para asegurar la justicia o la equidad. Con el fin de evitar situaciones de abuso, se construyó toda una elaboración doctrinaria, que sin destruir la personería, autoriza a desconocerla y extender la responsabilidad por los ilícitos a sus verdaderos causantes. Cuando el órgano a través del cual se expresa la persona jurídica, ha excedido el objeto social, el negocio jurídico concertado no es nulo aunque no resulta imputable al ente sino a quien lo realizó. Cuando la figura societaria -creada para la concentración de capitales en empresas de envergadura y riesgo, limitando la responsabilidad de los socios y constituyendo un patrimonio separado de sus miembros- comenzó a ser utilizada para llevar a cabo actos ilícitos, que benefician indebidamente a los socios o perjudican a terceros, debió aparecer un remedio que reponga la justicia. En conclusión, cuando la utilización de la sociedad se desvía de los fines para los que fue creada, abusándose de su personería para fines no queridos al otorgarla, es lícito atravesar o levantar el velo de la sociedad para llegar a la realidad que se oculta tras ella. Siendo la persona jurídica una creación de la ley, no puede ser utilizada como un medio para obtener un beneficio resultado de una conducta ilícita. (https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/2740/1/inoponibilidad-personalidad-juridica.pdf)

El art. 54 de la LSC, incorporado al Régimen de Sociedades Comerciales por la Ley N° 22.903, del año 1983, establece: Art. 54 Tercer Párrafo[Inoponibilidad de la personalidad jurídica].- "La actuación de la sociedad que encubra la consecución de fines extrasocietarios, o constituya un mero recurso para violar la ley, el orden público o la buena fe o para frustrar derechos de terceros, se imputará directamente a los socios o a los controlantes que la hicieron posible, quienes responderán solidaria e ilimitadamente por los perjuicios causados”.

Cuando la sociedad es utilizada para vulnerar prohibiciones o normas legales de cualquier índole, para transgredir lo acordado contractualmente o para perjudicar a acreedores o terceros, se debe prescindir de la personalidad jurídica de la sociedad, y buscar los verdaderos intereses ocultos tras la forma societaria. De darse cualquiera de las situaciones, decae la diferenciación de la personalidad y los socios o controlantes que hicieron posible la maniobra, responden solidaria e ilimitadamente por los perjuicios causados. (conf Vázquez Vialard, Antonio. Teoría de la Desestimación de la Persona Jurídica. Revista de Derecho Laboral. Rubinzal-Culzoni Editores. 2001. Tomo I.

Es decir, el actor debió probar sumariamente por las vías procesales pertinentes, los presupuestos de admisibilidad para que proceda el corrimiento del velo societario y poder responsabilizar al socio gerente y/o presidente de la sociedad; debia probar que el Sr. Alzogaray actuó con falta de lealtad y diligencia, demostrar que se da en el caso el supuesto de hecho mencionado en el art. 54 de la Ley 19.550, es decir, que se utilizó y se creó la figura societaria con fines extrasocietarios y para defraudar a terceros o violar la ley; situación que no ha acontecido en autos.

Es preciso recordar que la responsabilidad de los socios o gerentes por actos de la sociedad, sólo resulta posible, cuando se acredita de manera fehaciente y categórica que la sociedad ha sido utilizada con el único fin de violar la ley, el orden público, la buena fe, o frustrar derechos de terceros; es decir, cuando la sociedad constituye una mera pantalla para la realización de actos ilícitos.

A la luz de lo reseñado, considero que no puede declararse la responsabilidad del socio gerente, el Sr. Alzogaray en los presentes autos, ya que no es posible tener por configurados los presupuestos de hecho mencionados por el art. 54 LS, por el incumplimiento de un contrato de compraventa inmobiliaria. En efecto, la acreditación de tales extremos en modo alguno puede basarse en meras presunciones.

Por lo expuesto, haré lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Sr. José Manuel Alzogaray a fs. 217/224.

Continuando con el análisis de las excepciones interpuestas, a fs. 227/233, CREDI INVERSION S.A. opone excepción de prescripción contra la demanda instaurada. Cita art. 4023 CC.

Manifiesta que de conformidad con las constancias de autos, la actora acompaña un contrato de solicitud de Inscripción al complejo habitacional América SA de fecha 10/07/1991 y el último recibo es de fecha 08/08/1995 y teniendo en cuenta que la presente demanda fue entablada en el año 2011 y atento a que el plazo de prescripción es de 10 años, indica que ha transcurrido en exceso el plazo para la prescripción.

A fs. 243/248 contesta la actora traslado de prescriptión interpuesto por por Credi Inversión SA, quedando a fs. 249 la excepción interpuesta para ser resuelta en definitiva.

Al respecto, y con la intención de no resultar repetitiva, me remito a lo analizado en la excepción opuesta por DINAMICA SRL, pero reitero los siguientes plazos a modo de dejar en claro que la acción no se encuentra prescripta: La actora abonó las cuotas pactadas en el contrato hasta el día 23/11/1999. En fecha 23/09/2009 -ver fs. 18 de autos- constituye en mora a los demandados mediante carta documento n° 04978130 2 e inicia las presentes actuaciones judiciales en fecha 21/05/2010, todo ello de conformidad con lo normado por el art. 4023 CC.

Por lo expuesto, no haré lugar a la excepción de prescripción interpuesta por Credi Inverión SA a fs. 227/233 atento lo considerado.

Por último, en cuaderno de pruebas del actor n° 4, a fs. 979/980 la actora impugna de falsedad el informe presentado en autos por La Caja Popular de Ahorros de Tucumán. Corrido el traslado correspondiente, a fs. 1009/1010 contesta el letrado Zossi por La Caja Popular solicitando el rechazo de la impugnación con costas, reservada a fs. 1011 para ser resuelta en definitiva.

Entiendo que lo planteado en este punto ha sido ya debidamente analizado al momento de merituar el planteo de Falta de legitimación pasiva interpuesta por La Caja Popular, correspondiendo reafirmar que no se trata de un contrato conexo y que la Caja Popular no participó en el celebrado por la actora con Dinamica SRL o Credi inversión SA, ni fue administradora de ventas, los pagos efectuados por la actora y eventualmente por otros adquierentes, se efectuaban por ante la Caja Popular en virtud de un contrato suscripto entre la Caja y Dinámica SRL. La misma percibía un porcentaje previamente estipulado con la empresa demandada contratante, pero en modo alguno alcanzaba la relación jurídica que vinculaba a la actora con las empresas Dinámica SRL ni Credi Inversión SA.

Por lo expuesto, no haré lugar a la Impugnación efectuada por la actora a fs. 979/980.

Respecto a la cuestión de fondo, no existe controversia sobre la existencia de los contratos suscriptos por las partes, instrumentos que regularon, ambos, en diferentes momentos, la compraventa del terreno y construcción de un inmueble que da origen a estos actuados.

Ellos son: -fs. 7- la actora suscribe una solicitud de Inscripción al Complejo Habitacional America SA en fecha 10/07/1991, por una unidad individual, con una superficie total de 45.66 m2, habiendo abonado en calidad de inscripción la suma de 4.000.000 de Australes, comprometiéndose a abonar el saldo de un millón cien mil australes en cuotas. Se informa en dicha solicitud que las cuotas destinadas a pagar los honorarios profesionales para la elaboración del anteproyecto y proyecto del complejo habitacional son 33 y serían abonadas desde el 15/10/1991 por la suma de ciento cincuenta mil australes cada una (reajustables). En la cláusula 4 se informa que el importe destinado a la obra lo integraría en 180 cuotas mensuales, consecutivas y actualizables de un millón cien mil australes, expresada al día 10/07/1991. En el punto 7 de dicho instrumento se establece que declara la actora conocer que la administración será efectuada por la Empresa Credi-Inversión SA y la construcción la realizará la empresa Dinámica SRL, estando de acuerdo con las condiciones pactadas.

A fs. 11 obra boleto de compraventa y contrato de construcción celebrado entre DINAMICA SRL y la Sra Quiroz Rosa Dominica en el que se estipula lo siguiente: "PRIMERA: la vendedora vende al comprador una fracción de terreno de su propiedad en el futuro amanzanamiento ubicado en la zona Oeste de la Ciudad en Av. América al 1800. Se encuentra comprendido dentro de un terreno de mayor extensión de acuerdo al plano n° 29.324 - Expediente N° 7.102-9-97... corresponde al Padrón n° 316622 del Lote n° 1 del mencionado plano.- Las medidas de la fracción de terreno que es objeto del presente boleto de compraventa son de aproximadamente 8 por 25 mts. y de acuerdo a lo que surja del plano definitivo a ser aprobado por los respectivos organismos provinciales pertinentes.- SEGUNDA: el precio total convenido por esta venta asciende a la suma de pesos cuarenta y tres mil quinientos ochenta ($43.580) que el comprador se obliga a abonar como sigue: la suma de pesos nueve mil seiscientos cincuenta y uno ($9651) recibidos con anterioridad a este acto, sirviendo la presente de eficaz recibo y formal carta de pago por dicho concepto. Además se obliga a pagar a partir del 20 de mayo de 1998, veinticuatro cuotas mensuales consecutivas de pesos doscientos treinta y uno cada una. Se deja estipulado que el importe (seña) de pesos nueve mil seiscientos cincuenta y uno ($9651) dado al comienzo en ningún caso se devuelve o reintegra...Se deja estipulado que las 24 cuotas serán abonadas en la Caja Popular con chequeras que serán provistas por la vendedora. TERCERA: por el saldo del precio de esta operación, o sea, la suma de pesos veintiocho mil trescientos ochenta y cinco ($28.385) el comprador deberá y por este instrumento se compromete a tomar un crédito del Banco Hipotecario Nacional, o en cualquier otra entidad financiera que el vendedor le indique, en alguna de las líneas que hoy existen o que se creen en el futuro de cuyos requisitos, condiciones, plazos, intereses, costos, gastos, sellados, comisiones, seguros, impuestos, garantías, etc. está debidamente informado. El monto por el cual se tomará el mencionado crédito será por el saldo de lo que se adeude a la empresa en el momento en que la misma esté en condiciones de de otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio. O sea que El comprador deberá cancelar el mencionado saldo de deuda tomando un crédito hipotecario de la manera indicada anteriormente, no pudiendo optar a que la empresa continúe cobrándole las cuotas adeudadas, renunciando expresamente a ello con la firma del presente. Vale decir que el saldo adeudado es solo de capital... Los montos que se estipulan en esta cláusula se aplicarán a la construcción de una vivienda unifamiliar de un dormitorio, de no más de cuartenta y seis metros cuadradors de construcción, en la fracción de terreno indicada en la cláusula primera. Todos los materiales necesarios para la construcción de la vivienda, conforme a la memoria descriptiva que se adjunta, serán suministrados por la vendedora. Asimismo, la vivienda será construida conforme al plano y demás documentación técnica... El plazo estipulado para la ejecución de la vivienda, será el que surja de las condiciones que se pacten con el Banco Hipotecario Nacional, oportunamente... todos los valores estipulados y/o expresados en el presente Boleto de compraventa y contrato de construcción, cláusula segunda y tercera, se rigen por las disposiciones de la Ley de Convertibilidad N° 23.928, en cuanto a la relación de paridad, uno a uno, con el dólar. CUARTA: la vendedora

otorgará la respectiva escritura traslativa de dominio al comprador dentro de los 90 días de abonada la última cuota y cancelado el total del precio convenido, incluidos los montos estipulados en las cláusulas segunda y tercera del presente contrato... SEXTA: dentro de las obligaciones de la vendedora, además de otorgar la posesión y respectiva escritura, debe efectuar las obras de infraestructura necesarias y legalmente obligatorias, las que deberán estar terminadas al menos las de las calles donde se encuentra ubicada la fracción vendida..."

A fs. 13 adjunta memoria descriptiva de viviendas barrio Las Américas. emitido por Dinámica SRL y a fs. 14 memoria descriptiva de viviendas complejo habitacional América emitido por Credi Inversión SA.

Tampoco se ha negado la veracidad por parte de los demandados de los recibos de pago efectuados por la actora, los cuales detallo a continuación:

Pagos efectuados a Dinámica SRL, a partir de fs. 21/40 vta.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/03/2000 por el monto de $231, cuota n° 23/24 abonado a Dinámica SRL.

-Recibo con fecha de vencimiento en fecha 20/06/96 por el monto de $237 (cuota N° 10 de obra mas comisión por servicio) cuota n° 10 de obra y comisión por servicio.

-Recibo con fecha de vencimiento en fecha 20/10/95 por un monto total de $237, cuota n° 49 de suscripción mas suscripción por servicio.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/09/95 por el monto de $237,cuota n° 48 de suscripción mas comisión por servicio.

-Recibo con fecha de vencimiento en fecha 20/08/96 por el monto de $ 237, cuota n° 9 de obra mas comisión por servicio.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/07/96 por el monto de $237, cuota n° 8 de obra y comisión por servicio.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/11/95 por un total de $237, cuota n° 50 de suscripción, comisión por servicio.

-Recibo con fecha de vencimiento en fecha 20/12/99 por un total de $231, cuota n° 20/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/02/00 por un total de $231, cuota N° 22/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/04/99 por un total de $231, cuota n° 12/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en20/06/99 por un monto de $231, cuota n° 14/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/11/99 por el monto de $231, cuota n° 19/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/05/99 por un monto de $ 231, cuota 13/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/03/99 por un monto de $ 231, cuota n° 11/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/02/99 por el monto de $231, cuota n° 10/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/10/99 por el monto de $231, cuota n° 18/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/08/99 por un importe de $ 231, cuota n° 16/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/01/99 por un total de $231, cuota n° 9/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/10/96 por un total de $237 cuota n° 11 de obra y comisión por servicio.

-Recibo de fecha 20/12/96 por el monto de $ 237, cuota n° 13 de obra y comisión por servicio, lugar de pago Caja Popular.

-Recibo de fecha 20/09/99, por un monto de $231, cuota n° 17/24.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/06/96, Cuota n° 7 de obra y comisión por mantenimiento por un monto de $237.

- Recibo con fecha de vencimiento en 20/05/96 por un monto de $237, cuota n° 6 de obra y comisión por mantenimiento.

- Recibo con fecha de vencimiento en 20/11/96, cuota n° 12 de obra y comisión por mantenimiento por un monto de $ 237.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/01/96 por un monto de $231, cuota n° 02 de obra, comisión por mantenimiento.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/03/96 por un monto de $237, cuota n° 04 de obra y comisión por servicio.

- Recibo con fecha de vencimiento en 20/04/96 por un monto de $237, cuota n° 05 de obra y comisión por servicios.

- Recibo con fecha de vencimiento en fecha 20/03/97 por un monto de $237, cuota n° 16 de obra y comisión por mantenimiento.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/12/95 por el monto de $ 237, cuota n° 1 de obra y comisión por servicio.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/02/96 por un monto de $237, cuota n° 3 de obra y comisión por servicios.

- Recibo con fecha de vencimiento 20/04/97 por un total de $237, cuota n° 17 de obra y comisión por servicio.

-Recibo con fecha de vencimiento en 20/01/97 por un total de $237, cuota n° 14 de obra y comisión por mantenimiento.

-Recibo con fecha de vencimiento en fecha 20/02/97 por un monto de $ 237, cuota n° 15 de obra y comisión por servicio.

De fs. 32/49 obran recibos con fechas de vencimiento en 20/09/97, 20/06/97, 20/05/97, 20/12/97, 20/08/97, 20/07/97, 20/03/98, 20/10/97, 20/11/97, 20/04/98, 20/01/98, 20/02/98, 20/06/98, 20/05/98, 20/07/99, 20/05/98, 20/06/98, 20/08/98, 20/10/98, 20/09/98, 20/12/98, 20/09/99, 20/11/98 respectivamente correspondientes a cuotas y comisión por servicio n° 22, 19, 18, 25, 21, 20, 28, 23, 24, 29, 26,27,31,30, cuota 3/24 cuota 1/24, cuota 2/24, cuota 2/24, cuota 6/24, cuota 5/24 cuota 8/24, cuota 15/24, cuota 7/24 todas por el monto de $ 237, abonadas en la Caja Popular.

A fs. 42 obra recibo emitido en fecha 27/09/91 por la actora a favor de Credi Inversión SA en concepto de inscripción a complejo América por casa de un dormitorio por el monto de cuatro

millones de Australes, el cual tampoco se halla impugnado.

A fs. 43/71 obran recibos emitidos por Credi Inversion SA y abonados por la actora, Sra. Quiroz Rosa Dominica, todos de suscripción y honorarios arquitecto, correspondientes a cuotas n° 1 por el monto de un millón doscientos cincuenta mil australes hasta el día 15/01/92 y a partir del 20/02/92 abonó por el mismo conecpto el monto de $125 (cuota 5 en adelante) hasta el 10/07/92 en adelante en los que abonó el monto de $148, haciendo efectuado el pago de 47 cuotas, varias de ellas por adelantado, todas a la firma Credi Inversión.

Se encuentra entonces claro que la Sra. Quirós cumplió acabadamente con las obligaciones que correspondían a su cargo.

La demandada plantea que la accionante incumplió con la cláusula TERCERA del boleto de compraventa y contrato de construcción -fs. 11- que estipula lo siguiente: "TERCERA: por el saldo del precio de esta operación, o sea, la suma de pesos veintiocho mil trescientos ochenta y cinco ($28.385) el comprador el comprados deberá y por este instrumento se compromete a tomar un crédito del Banco Hipotecario Nacional, o en cualquier otra entidad financiera que el vendedor le indique, en alguna de las líneas que hoy existen o que se creen en el futuro de cuyos requisitos, condiciones, plazos, intereses, costos, gastos, sellados, comisiones, seguros, impuestos, garantías, etc. está debidamente informado. El monto por el cual se tomará el mencionado crédito será por el saldo de lo que se adeude a la empresa en el momento en que la misma esté en condiciones de otorgar la respectiva escritura traslativa de dominio. O sea que el comprador deberá cancelar el mencionado saldo de deuda tomando un crédito hipotecario de la manera indicada anteriormente, no pudiendo optar a que la empresa continúe cobrándole las cuotas adeudadas, renunciando expresamente a ello con la firma del presente. Vale decir que el saldo adeudado es solo de capital... Los montos que se estipulan en esta cláusula se aplicarán a la construcción de una vivienda unifamiliar de un dormitorio, de no más de cuarenta y seis metros cuadrados de construcción, en la fracción de terreno indicada en la cláusula primera. Todos los materiales necesarios para la construcción de la vivienda, conforme a la memoria descriptiva que se adjunta, serán suministrados por la vendedora. Asimismo, la vivienda será construida conforme al plano y demás documentación técnica... El plazo estipulado para la ejecución de la vivienda, será el que surja de las condiciones que se pacten con el Banco Hipotecario Nacional, oportunamente... todos los valores estipulados y/o expresados en el presente Boleto de compraventa y contrato de construcción, cláusula segunda y tercera, se rigen por las disposiciones de la Ley de Convertibilidad N° 23.928, en cuanto a la relación de paridad, uno a uno, con el dólar."

Es real que la actora no ha probado por medio alguno haber solicitado dicho crédito, pero también es cierto que el terreno se encontraba hipotecado y la demandada no había efectuado la correspondiente entrega de posesión ni escrituración del inmueble, lo cual le impedía solicitar crédito hipotecario alguno a la Sra. Quirós.

Adviértase que en la prueba n° 3 informativa del actor, en la que se dispone se libre oficio a Banco Hipotecario SA Sucursal Tucumán, producido a fs. 904 y 932/935 esa entidad informa que "...se hace saber que el mencionado préstamo se encuentra cancelado desde el 07/10/2005 y se levantó el gravámen de hipoteca que recaía en el inmueble antes dicho, con fecha 21/11/2005.

Es decir, el gravámen de hipoteca que recaía sobre el inmueble en cuestión fue levantado en fecha 21/11/2005 y la actora había terminado de abonar las cuotas en fecha 23/11/1999. Es evidente que era de cumplimiento imposible la cláusula Tercera estipulada por la demandada en el contrato referenciado.

El art. 3.108 Código civil disponía que "La hipoteca es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder del deudor." A su vez el art. 3.109 dice que "No puede constituirse hipoteca sino sobre cosas inmuebles, especial y expresamente determinadas, por una suma de dinero también cierta y determinada..."

Que en el caso, el terreno perteneciente a la actora no se encontraba determinado, ni tampoco le había sido entregado a la misma, por lo cual le resultaba materialemnte imposible constituir hipoteca a fin de poder cumplimentar con lo pactado en la cláusula tercera del Boleto indicado.

A simple vista se evidencia que la actora, cumplió con la parte que le correspondía a ella en tiempo y forma y que quienes incumplieron el contrato fueron las accionadas.

Se encuentra también debidamente acreditado que el inmueble objeto de estos autos no se construyó, lo cual era una obligación que pesaba sobre la demandada, conforme boleto suscripto por las partes en fecha 27/04/1998 ni tampoco se hizo entrega del terreno por encontrarse el mismo indeterminado. Todo lo expuesto, configura un claro incumplimiento contractual por parte de los accionados

A mayor abundamiento, la actora intima a la demandada mediante carta documento adjuntada como prueba a fs. 18 que la misma remite a Dinámica SRL en fecha 23/09/2009 sin obtener respuesta alguna.

Se encuentran probados por otro lado, todos los pagos efectuados por la Sra. Quirós a las demandadas, los que fueron detallados anteriormente.

El contrato suscripto entre las partes prevé en la cláusula cuarta que "la vendedora otrogará la respectiva escritura traslativa de dominio al comprador dentro de los 90 días de abonada la última cuota y cancelado el total del precio convenido, incluidos los montos estipulados en las cláusulas segunda y tercera del presente contrato..." descargando en la actora la responsabilidad de sacar un crédito hipotecario, como ya dije, imposible de obtener, y haciendo depender de eso, la construcción de la futura vivienda y la entrega de la propiedad. Todo lo cual, reitero, no aconteció.

Por otro lado, los demandados no han probado en modo alguno haber efectuado diligencias a fin de que la actora hubiera podido efectuar la solicitud del crédito a fin de construir su vivienda, lo cual, además entiendo que era una responsabilidad de la demandada que era la empresa constructora. A ello se agrega la condición de proveedor de servicio que revisten las demandadas, que son empresas dedicadas a la venta y construcción de terrenos, y que por su experiencia debían efectuar lo necesario a fin de que la actora, quien había cumplido acabadamente con sus responsabilidades, pudiera concretar la tan ansiada construcción de su vivienda.

Sobre la base de todas las consideraciones expuestas, podemos concluir que la demandada incumplió con los deberes esenciales que pesan sobre toda empresa que presta un servicio o vende un producto, como asimismo violó el deber de información y colaboración que las circunstancias exigían, aprovechándose de la falta de expertiz de la Sra. Quirós.

Por lo expuesto, entiendo que resulta procedente la demanda interpuesta por la actora, correspondiendo atribuir a las demandadas Credi Inversión SA y Dinámica SRL responsabilidad por el incumplimiento referenciado y por los daños y perjuicios solicitados.

Cabe recordar que el art. 10 bis de la Ley 24.240 establece: "Incumplimiento de la obligación. El incumplimiento de la oferta o del contrato por el proveedor, salvo caso fortuito o fuerza mayor, faculta al consumidor, a su libre elección a: a) Exigir el cumplimiento forzado de la obligación, siempre que ello fuera posible; b) Aceptar otro producto o prestación de servicio equivalente; c)

Rescindir el contrato con derecho a la restitución de lo pagado, sin perjuicio de los efectos producidos, considerando la integridad del contrato. Todo ello sin perjuicio de las acciones de daños y perjuicios que correspondan."

Cabe ingresar ahora en el estudio de la procedencia y cuantía de los rubros indemnizatorios reclamados por la actora.

Así, la misma reclama por el rubro Daño emergente la devolución de las cuotas pagadas, rubro que cuantifica en el monto de $63.296,00.

Tengo probado en autos por medio de pericial contable n° 6 practicada por el actor a fs. 1070 lo siguiente: "1- La actualización total de la suma de dinero pagada en autos por la actora desde la fecha de cada recibo que figura en la planilla anexa a la demanda, hasta la realización del informe pericial (25/10/2018), tomando como base la tasa de interés, la tasa activa cartera general nominal anual vencida a los 30 días del Banco Nación Argentina es: $126.911,05 (pesos ciento veintiseis mil novecientos once con 05/100).2- La desvalorización monetaria sufrida en relación a la suma de dinero referida en el punto 1 del informe pericial es: $146.962,54 ... 5- El total en concepto de daño ocasionado a la actora es de $300.484,84."

Que al no encontrarse impugnado el monto referenciado supra, tomaré el mismo, es decir, $300.484,84 como procedente por el presente rubro, en virtud del dinero entregado por la actora a la demandada en concepto de cuotas, monto al cual deberá adicionársele los intereses equivalentes a la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina desde el día 25/10/2018 (fecha de realización de la pericia) hasta su efectivo pago.

La accionante solicita los rubros privación de uso y pérdida de chances, ambos de manera conjunta y sin distinguir uno del otro. Por eso, es preciso en este momento efectuar las siguientes aclaraciones y pronunciarme respecto de su procedencia o no.

Respecto del rubro privación del uso, es sabido que es la probabilidad objetiva, debida y estrictamente comprobada de ventajas económicas justamente esperadas, conforme las circunstancias del caso. La "privación de uso" en el caso de autos, consiste en la imposibilidad material de utilizar el inmueble no construido y por ende no entregado a la actora. Se trata de una consecuencia inmediata, con reparación patrimonial de un determinado hecho.

De lo expuesto, y atento a lo normado por el art. 216 1era parte CPCCT, el rubro privación de uso procederá, tomándose como base el valor del alquiler de una propiedad de similares características a la que es objeto de estos autos, desde la fecha en que el inmueble debería haberse entregado a la actora y hasta la interposición de la demanda, situación que se difiere para el momento de ejecución de sentencia.

Respecto del Rubro pérdida de chances, es dable aclarar que la misma se indemniza en razón de las mayores o menores probabilidades frustradas del damnificado de obtener una ganancia o evitar una pérdida. Así, debe ser suficientemente probada, situación que no ha acontecido en autos, por lo que el rubro peticionado, no puede prosperar.

Respecto de lo solicitado por Daño Moral, en el caso la actora solicita se le otorgue un 30% de lo que resultara de los rubros peticionados en concepto de daño emergente y pérdida de uso, es doctrina legal de la Corte que: "...el método de fijación del daño moral seguido por el tribunal de alzada ha sido descalificado por esta Sala Civil y Penal en anteriores pronunciamientos; reafirmando la diferente naturaleza de los daños patrimonial y extrapatrimonial. Ello, porque el daño moral no constituye un perjuicio accesorio al daño material, por lo que su cuantía no debe depender de éste.

No existe ninguna razón jurídica ni fáctica en virtud de la cual el daño moral debiera guardar proporcionalidad con el daño material, ya que su menor o mayor cuantía depende de las naturalezas y fines propios de cada uno de ellos (CSJTuc., autos "Cosiansi, Marcelo y otros vs. Mediterraneo s/daños y perjuicios", sentencia n° 68 del 17/3/95; "Mazziotti Eduardo P. vs. Caja Popular de Ahorros de Tucumán s/cumplimiento de contrato y etc.", sentencia n° 550 del 10/10/95, etc"). En el sub lite al adoptarse el criterio de porcentualidad, la determinación del daño moral estuvo inexorablemente condicionada a la cuantía del daño patrimonial; lo que pone en evidencia el disvalor del parámetro seguido por la sentenciante." CORTE SUPREMA DE JUSTICIA "B.A. Vs. S.D.R. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS" Nro. Sent: 67 Fecha Sentencia 25/02/1999.

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

De acuerdo con las especiales características del caso y conforme lo descrito por la actora en la demanda, considero que existen circunstancias que objetivamente demuestran que se ha producido un perjuicio de naturaleza extrapatrimonial. Es que la conducta de la empresa demandada, no solo por incumplir en el plazo acordado sino que con posterioridad obstaculizó el cumplimiento del contrato, no dio información, ignoró la intimación formal de la actora, quien en todo momento mostró su voluntad de cumplimiento, abonando la totalidad de la obligación de pago a su cargo. Todo esto es relevante al momento de ponderar el padecimiento generado en la actora, sobre todo por la prolongación en el tiempo de la situación de incertidumbre y zozobra que genera un conflicto de las características del de autos; por haber visto frustradas sus expectavivas a tener un inmueble propio. Las circunstancias descriptas, necesariamente han ocasionado a la actora, una lógica desazón y un considerable sufrimiento aptos sin duda para lesionar sus sentimientos, que debe ser reconocido y estimado. A ello debe agregarse que, como lo ha dicho doctrina y jurisprudencia respecto de la cuestión, “la vivienda familiar es la sede de la intimidad más sensible que nuestra cultura nos ha impuesto, ya que hasta el ordenamiento jurídico protege no sólo la salud física sino particularmente la seguridad espiritual que el hogar significa” (cfr. Revista de Derecho de Daños, T. 6, Daño Moral, pág. 391).

Corresponde por tanto otorgar un monto dinerario para reparar el daño sufrido por la demandante entendido como lesión a los sentimientos o afecciones legítimas de una persona, cuando de una manera u otra se han perturbado la tranquilidad y el ritmo normal de vida de la damnificada.

Por lo expuesto, considero que resulta procedente este rubro por el monto de $500.000, suma que deberá ser abonada a la actora con más un interés anual del 8% calculado desde el día 23/11/1999 (fecha en que la actora efectuó el pago de la última cuota a la demandada) hasta el dictado de esta sentencia, con un interés conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina calculada desde el dictado de esta sentencia hasta su efectivo pago.

Que las costas del presente proceso se imponen a las demandadas Credi Inversión SA y Dinámica SRL, atento al principio objetivo de la derrota (art. 61 CPCT Ley 9531).

Diferir para su oportunidad la regulación de honorarios.

RESUELVO

I.- HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la Caja Popular de Ahorros a fs. 181/183, eximiendo a la misma de responsabilidad en estos actuados, conforme lo merituado precedentemente.

II.- NO HACER LUGAR a la excepción de prescripción interpuesta a fs. 209/215 por DINAMICA SRL atento lo considerado.

III.- HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por el Sr. José Manuel Alzogaray a fs. 217/224, deslindándose al mismo de responsabilidad en estos autos.

IV.- NO HACER LUGAR a la excepción de prescripción interpuesta por Credi Inverión SA a fs. 227/233, atento lo considerado.

V.- NO HACER LUGAR a la Impugnación efectuada por la actora a fs. 979/980 en virtud de lo considerado precedentemente.

VI.- HACER LUGAR a la demanda por INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL y DAÑOS Y PERJUICIOS interpuesta por la Sra. Rosa Dominica Quirós, LC N°2.275.183 en contra de la empresa DINAMICA SRL, CUIT N° 30-64304472-9 y CREDI INVERSION SA; en virtud de lo expuesto, se condena a las demandadas a abonar a la actora el monto de $300.484,84, al cual deberá adicionársele los intereses equivalentes a la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina desde el día 25/10/2018 (fecha en que el perito entregó su informe pericial) hasta su efectivo pago. Y el monto de $500.000, el que deberá ser abonado a la actora con más un interés anual del 8% calculado desde el día 23/11/1999 (fecha en que la actora efectuó el pago de la última cuota a la demandada) hasta el dictado de esta sentencia, con un interés conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina calculada desde el dictado de esta sentencia hasta su efectivo pago. Respecto del rubro privación de uso se difiere su cuantificación para el momento de ejecución de sentencia, conforme lo analizado en los considerandos que anteceden.

VII.- IMPONER COSTAS a las demandadas Credi Inversión SA y Dinámica SRL, atento lo considerado.

VIII.- HONORARIOS oportunamente.-1355/10NAC

HAGASE SABER

Actuación firmada en fecha 30/08/2023

Certificado digital:
CN=GASPAROTTI Viviana Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27123753734

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