

Expediente: **298/21**
Carátula: **MOLINA VICTOR ISIDRO C/ BARRAZA JULIAN ALBERTO S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN II**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **19/09/2024 - 04:53**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - BARRAZA, JULIAN ALBERTO-DEMANDADO
20284047967 - MOLINA, VICTOR ISIDRO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Juzgado en lo Civil y Comercial Común II

ACTUACIONES N°: 298/21



H20702712404

JUICIO: **MOLINA VICTOR ISIDRO c/ BARRAZA JULIAN ALBERTO s/ CONTRATO ORDINARIO.- EXPTE. N°: 298/21.-**

Juzg Civil Comercial Común 2° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

R E G I S T R A D O

SENTENCIA N° 377 AÑO
2024

CONCEPCIÓN, 18 de Septiembre de 2024.-

Y VISTOS: Para resolver los presentes autos caratulados: “**Molina Victor Isidro c/Barraza Julian Alberto S/ Contrato Ordinario**”, de cuyo estudio,

RESULTA QUE

1) En fecha 09/08/2023 se presenta Víctor Isidro Molina DNI N° 16.526.544, e interpone demanda de Incumplimiento de contrato en contra de Julián Alberto Barraza DNI N° 12.679.380, por la suma de \$300.000.

Manifiesta que la vinculación contractual con el demandado Sr. Barraza, se remonta a abril del año 2018, fecha en que se celebra un “contrato verbal de compraventa de un inmueble ubicado en calle Alfredo Palacios y Dorrego de 19 metros de frente por 15 metros de fondo.

Indica que se había pactado entre las partes que una vez que el actor Molina Victor Isidro, abone el 50 % del inmueble valuado en su oportunidad en la suma de \$400.000, se concretara la firma del boleto de compraventa y el vendedor y demandado Sr. Barraza, haría la entrega de la posesión del inmueble, cosa que nunca ocurrió, ya que al acercarse al monto acordado para la firma del contrato el actor abonaba cuotas de \$10.000 todos los meses a partir de abril del 2018, el accionado, le manifestó al actor que “ya no quería vender el inmueble” y no devolvió nunca el dinero ya entregado por parte del Sr. Molina, este incumplimiento del contrato verbal, generó una obligación, al Sr. Barraza, esta obligación en virtud de la cual el acreedor tiene el derecho de exigirle al deudor una prestación destinada a satisfacer un interés lícito (contrato de compraventa de inmueble) y ante el incumplimiento obtener forzosamente la satisfacción de dicho interés, en este caso con el incumplimiento se le ocasionó un doble perjuicio al actor, ya que no se le entregó el inmueble tal como se había acordado al llegar al pago del 50% del valor del inmueble y tampoco le devolvieron ni el capital entregado, ni los intereses correspondientes, ante esa situación el actor intimó al demandado mediante carta documento, al no obtener respuestas se inicia el presente juicio, previo pasar por la mediación obligatoria a la cual no se presentó el demandado pese a estar debidamente notificado, luego el demandado se puso en contacto con el actor para arribar a un acuerdo, y se procedió a firmar un convenio privado extrajudicial, donde el demandado reconoce la existencia de la deuda con el actor, incluso se conviene una forma de pago, para la devolución del dinero oportunamente entregado por el Sr. Molina, dicho convenio está firmado de puño y letra por las partes, pero continuando con un accionar cuasi delectivo por parte del demandado tampoco cumple con lo estipulado en el convenio, obligando con esta actitud, al actor a continuar con el juicio, en la búsqueda de que una decisión judicial obligue al demandado a resparar en parte el daño causado con su accionar.

Como consecuencia del incumplimiento contractual, es que solicita que se lo indemnice con los siguientes rubros:

Daño patrimonial, reclama la suma que abonó al accionado de \$180.000.

Daño moral: reclama la suma de \$120.000

2.- En fecha 26/09/2023, se tiene por incontestada la demanda por parte del accionado Julián Alberto Barraza.

3.- En fecha 24/10/2023, se decreta la apertura a pruebas fijándose la fecha para realizar la Primera Audiencia.

5.- En fecha 07/02/2024 se celebra la primera audiencia dentro del marco de oralidad dispuesto por la legislación vigente.

La parte actora ofrece y produce: cuaderno N°1 documental; cuaderno N°2 testimonial, cuaderno N°3 confesional, y cuaderno N° 4 pericial caligráfica.

6.- En fecha 26/06/2024 se celebra la Segunda Audiencia, y se producen las pruebas pertinentes.

7.- En fecha 26/06/2024 se practica planilla fiscal y el expediente pasa a despacho para ser resuelto mediante sentencia definitiva.

Y

CONSIDERANDO QUE:

1.- El actor inicia juicio tendiente al cobro de sumas abonadas pactadas por la compra de un inmueble descrito en el punto 1 del Resulta, a través de un contrato verbal, el cual fue incumplido.

2.- En relación a la falta de la contestación de la demanda, corresponde aclarar que, en tales casos, se crea a favor de la parte actora una presunción respecto a lo afirmado en la demanda. Sin embargo, es de utilidad aclarar, que se trata de una presunción simple que admite prueba en contrario, lo que no implica que por el hecho de no haberse contestado la demanda, se vayan a tener por ciertas las afirmaciones vertidas por la accionante.

3.- PRUEBA

Aclaro que en el caso de autos solo tendré en cuenta la prueba que considero fundamental para resolver la cuestión ya que la selección del material probatorio constituye una facultad privativa del juez de primera instancia el que tiene la posibilidad de inclinarse hacia unos elementos probatorios dejando de lado otros, siendo necesario solamente valorar los que resulten necesarios para emitir el fallo.

4.- Dicho esto, corresponde que analice el fondo del asunto.

Analizando el presente caso debo destacar que la parte actora a los fines de acreditar que se trataba de un contrato verbal, adjunto: convenio de pago extrajudicial de fecha 19/07/2022, recibos de pago de las cuotas mensuales otorgadas por el Sr. Barraza al Sr. Molina, Carta documento remitida por el actor al accionado.

A los fines de entender el caso, en primer lugar analizare si existe un contrato entre las partes como indica la parte actora.

El código define a este contrato diciendo en su art. 1123 lo siguiente: «Hay compraventa si una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa y la otra a pagar un precio cierto en dinero».

Cabe señalar que en este caso al actor es que le incumbe la prueba de la existencia de un contrato verbal, y la prueba debe ser concisa, precisa y concluyente de la existencia del mismo.

Anticipo mi decisión, en la que considero que sí existió un contrato, y paso a exponer las razones a continuación:

a.- Recibos otorgados al actor Molina por el demandado Barraza.

b.- Carta documento de fecha 25/04/2019 remitida por el accionante al demandado Barraza.

c.- Convenio privado extrajudicial, acuerdan forma de pago entre el Sr. Molina y el Sr. Barraza.

d.- Testimonial, Jacinto Antonio Cardozo manifestó que conoce a las partes del presente juicio, y que el accionado tenia en venta el terreno objeto de la Litis ya que el actor le comento porque necesitaba el dinero de su negocio, y Maria del Valle Granado coincidió con los dichos de Cardozo.

Conforme al modo en que fue presentada la demanda y el emplazamiento efectuado al accionado Barraza, al convenio de pago de deuda, los recibos presentados las coincidencias en los dichos de los testigos que se trataba de una venta efectuada entre el Sr. Molina y el Sr. Barraza, la falta de presentación del demandado para efectuar la pericial caligráfica, considero que son elemento que me generan convicción de que el contrato verbal existió.

Por otro lado, el instituto regulado en el CCCN 1087 y 1088 que habilita la resolución del contrato sólo procede ante un incumplimiento esencial, es decir, un cumplimiento relevante, no insignificante.

Así, debe recaer sobre una prestación cuya obtención haya sido la causa en la celebración del contrato por parte del acreedor. Sin embargo, si aún recayendo sobre una prestación principal el incumplimiento no es total sino defectuoso o meramente parcial, si no es esencial no alcanza para habilitar la resolución por el pacto comisorio tácito. El requisito es de un incumplimiento esencial y lo es aquel que obsta a que la parte acreedora reciba lo que sustancialmente tenía derecho a esperar en razón del contrato o como expresa el inc. c) del art 1084, si "el incumplimiento priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar" (Leiva Fernández, Luis F. P., en "Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético", Director General, Alterini Jorge, tº V, pág. 740, 2º edición, ed. Thomson Reuters La Ley, Buenos Aires, 2016)

La facultad resolutoria implícita (cláusula resolutoria implícita, según la llama el Código Civil y Comercial), es aquella que permite resolver un contrato y que puede ejercerse aun cuando no haya sido prevista o pactada expresamente en el contrato. Sostiene Aparicio que entre los diversos remedios frente al incumplimiento, al contratante fiel a su promesa, además del derecho a exigir el cumplimiento de la contraparte, puede corresponderle la facultad de optar por la resolución del contrato: "Se trata de una drástica vía que conduce al aniquilamiento o disolución del contrato y que le permite al contratante que padece el incumplimiento desvincularse definitivamente de la contraparte que ha incurrido en él"

En este caso, la parte accionada fue emplazada a cumplir y manifestó su voluntad de disolver el contrato, por lo que el actor intimó a su cumplimiento o resolución, optando por este último a través de este proceso.

De allí que no debe confundirse la mora en el cumplimiento del contrato o de las prestaciones exigibles en razón del contrato y que dan origen a la facultad resolutoria, con la mora en la obligación de restituir emergente de la obligación misma. "La mora en la obligación de restituir se produce sólo cuando se ha vencido el término del emplazamiento para cumplir o cuando se ha comunicado fehacientemente la voluntad de resolver, pues es entonces que la opción resolutoria en cabeza de la parte cumplidora ha quedado agotada y cierra la posibilidad de su otro término: demandar el cumplimiento de las obligaciones incumplidas. A su vez la comunicación de la voluntad de resolver opera, simultáneamente, como requerimiento e interpelación por la restitución de las prestaciones cumplidas que deben ser devueltas..." (Zannoni, "Efectos de la resolución de los contratos por incumplimiento", en: "Estudios de derecho civil en homenaje a Moisset de Espanés", p. 373, Buenos Aires, 1980).

Siendo que fue acreditado que existió un contrato entre las partes y en el artículo 1083 se establece que "una parte tiene la facultad de resolver total o parcialmente el contrato si la otra parte lo incumple", y en el artículo 1088 se enumeran los presupuestos de la resolución por cláusula resolutoria implícita, y el primero de ellos es, precisamente, el incumplimiento., de modo tal que considero que se encuentra acreditado la resolución del contrato.

Dada que la resolución produce efectos retroactivos, las partes deben restituirse todo lo que han recibido en virtud del contrato resuelto. La cuestión es regulada por varias normas del Código Civil y Comercial: En el art. 1080 se consagra la obligación restitutoria: "Si el contrato es extinguido total o parcialmente por... resolución, las partes deben restituirse, en la medida que corresponda, lo que han recibido en razón del contrato, o su valor, conforme a las reglas de las obligaciones de dar para restituir".

Tratándose de restitución de sumas de dinero debe operar de modo que el acreedor reintegre a su patrimonio un valor equivalente al que desembolsó en cada pago pues de lo contrario obtendría en perjuicio a expensas de un enriquecimiento de quien, precisamente, incumplió el contrato y debe

devolver los importes percibidos. El cómputo de la depreciación monetaria, pues, debe hacerse desde que cada pago fue realizado, ya que desde ese mismo momento el obligado a restituir hizo suyo su valor y no puede pretender reintegrarlo más tarde envilecido. Sea, que el cómputo de la depreciación monetaria implique el resarcimiento del daño que representa para el acreedor el demérito de las sumas nominales abonadas (conf., CNCiv., sala C, 19/10/82, E.D., t. 102, p. 804), sea que, lisa y llanamente se reputa que la moneda como valor de cambio -tesis "valorista" (conf., Moisset de Espanés, Pizarro y Vallespinos", "Inflación y actualización monetaria", ps, 107 y sigts., Buenos Aires, 1981; Trigo Represas, "Obligaciones de dinero y depreciación monetaria", p. 151, La Plata, 1978; Borda, "Las deudas de dinero y la depreciación monetaria", Rev. LA LEY, t. 1975-C, p. 793; Bustamante Alsina, "Indexación de las deudas de dinero", Rev. LA LEY, t. 1975-D, p. 744, etcétera)- lo cierto es que la obligación de restituir que implica la resolución, coloca al obligado en la necesidad de solventar sumas de dinero de valor equivalente al que tenían las que percibió oportunamente de la parte cumplidora.

En consecuencia, luego de lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por el actor, debiendo la parte demandada indemnizar al Sr. Molina.

5.- Rubros Reclamados:

a.- Daño patrimonial: El actor solicita el reintegro de \$180.000, en base a lo que abonó. Sin embargo, de acuerdo con los recibos presentados como prueba, los cuales suman un total de \$136.400 distribuidos en 20 recibos, corresponde que prospere este rubro en dicha cantidad.

b.- Daño moral, El daño moral contractual es un perjuicio espiritual derivado del incumplimiento o mal cumplimiento de un convenio; así como también y en general, de la inejecución de obligaciones previamente contraídas entre el responsable y la víctima (declaraciones unilaterales de voluntad, gestión de negocios, etc.).

Para el caso del daño moral causado al damnificado directo, se trata de una consecuencia inmediata, como ya se ha señalado, el artículo 1741 CCyC no distingue entre el daño derivado del incumplimiento obligacional o contractual, y el que se produce por la violación del deber genérico de no dañar a otro. "Por ende, y debidamente acreditado, no es adecuado postular un criterio restrictivo en orden a su procedencia en este caso, pues la ley nada dispone para tal supuesto, de manera específica, y una interpretación de tal tenor importará lesionar el derecho a la reparación plena del que es titular el damnificado" (Ossola, Federico A., "Legitimados para accionar por el resarcimiento de daño moral", en Revista de Derechos de Daños, Ed. Rubinzal Culzoni, 2018, 1° ed., pag.61)

En este caso, considero que por las particularidades del caso, la conducta desaprensiva y la falta de voluntad en resolver los problemas que se generaron durante la ejecución del contrato, entiendo razonable indemnizar a la parte actora con la suma de \$500.000.

6.- En relación a los montos procedentes considero que el daño moral fue calculado a valores presentes, y en relación al daño patrimonial procedente, y al estar ante una resolución contractual, el calculo de los intereses a tasa activa del BNA, comienzan con la producción de cada perjuicio, es decir la fecha en que se realizó cada pago.

7.- Las costas se imponen al demandado vencido conforme lo establece el art. 61 y ss C.P.C.C.T.

Por lo que

RESUELVO

I) Hacer lugar a la demanda instaurada por Víctor Isidro Molina, en contra de Julián Alberto Barraza DNI N° 12.679.380

En consecuencia, ordeno a la demandada vencida, a abonar, una vez que quede firme la sentencia, la suma de \$136.400, en concepto de daño material, y \$500.000 en concepto de daño moral.

II) COSTAS, conforme a lo considerado.

III) RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 18/09/2024

Certificado digital:

CN=DIP TARTALO Eduardo José, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20220703984

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