Expediente: **70/19**
Carátula: **DI MAIO LAURA ELENA Y OTROS C/ AZUCARERA ARGENTINA S.A.C.E.I. Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **EXCMA. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - SECRETARÍA JUDICIAL - CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO**
Tipo Actuación: **FONDO.**
Fecha Depósito: **18/12/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30675428081 - PROVINCIA DE TUCUMAN, -DEMANDADO
27235176004 - GOMEZ PARDO, LAURA ROSA-ACTOR
27235176004 - DI MAIO, LAURA ELENA-ACTOR
27235176004 - GOMEZ PARDO, LUIS NESTOR-ACTOR
90000000000 - AZUCARERA ARGENTINA S.A.C.E.I., -DEMANDADO
90000000000 - MINNITI, DOMINGO-DEMANDADO

ACTUACIONES N°: 70/19

H105051590087

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE TUCUMÁN

C A S A C I Ó N

Provincia de Tucumán, reunidos los señores Vocales de la Excma. Corte Suprema de Justicia, de la Sala en lo Contencioso Administrativo, Laboral, Civil en Documentos y Locaciones y Cobros y Apremios, integrada por el señor Vocal doctor Daniel Leiva y las señoras Vocales doctoras Claudia Beatriz Sbdar y Eleonora Rodríguez Campos, bajo la Presidencia de su titular doctor Daniel Leiva, para considerar y decidir sobre el recurso de casación interpuesto por la parte actora, en autos: ***"Di Maio Laura Elena y otros vs. Azucarera Argentina S.A.C.E.I. y otros s/ Daños y perjuicios".***

Establecido el orden de votación de la siguiente manera: doctoras Eleonora Rodríguez Campos, Claudia Beatriz Sbdar y doctor Daniel Leiva, se procedió a la misma con el siguiente resultado:

La señora Vocal doctora Eleonora Rodríguez Campos, dijo:

I.- La parte actora plantea recurso de casación contra la sentencia N° 1017 de la Excma. Cámara en lo Contencioso Administrativo, Sala I, de fecha 12 de octubre de 2023, que fue concedido por resolución N° 125, del 07/03/2024, habiéndose dado cumplimiento con el traslado previsto en el artículo 808 *in fine* del Código Procesal Civil y Comercial (en adelante CPCC); norma ésta de aplicación por expresa disposición del artículo 89 del Código Procesal Administrativo (en adelante CPA).

II.- Siendo inherente a la competencia funcional de esta Corte el pronunciarse sobre la admisibilidad del recurso de casación incoado, corresponde entrar a su tratamiento.

Ha sido interpuesto en término; la sentencia es definitiva; se dio cumplimiento con el depósito; el escrito recursivo se basta a sí mismo en cuanto a sus fundamentos fácticos y jurídicos y propone expresamente doctrina legal; y la impugnación se motiva en la invocación de infracción a normas de derecho. Además, el escrito cumple con las exigencias formales establecidas en Acordada N° 1498/18, vigente a partir del 01/04/2019. Por estos motivos el recurso es admisible; por ende, queda

expedita a este Tribunal Supremo la competencia jurisdiccional para ingresar a examinar su procedencia.

III.- La sentencia en crisis previamente establece los hechos traídos a decisión, la legitimación de las partes y la normativa aplicable al caso, para luego en forma minuciosa y particularizada, hacerse cargo de la responsabilidad de cada uno de los codemandados: Azucarera Argentina SACEI, escribano Domingo Minniti, y Provincia de Tucumán.

En esta dirección, primeramente, distingue la situación de Azucarera Argentina SACEI, del escribano Domingo Minniti y de la Provincia de Tucumán. Manifiesta que aun cuando el hecho generador sea único y el mismo, el título obligacional en base al cual pretende atribuirse responsabilidad a unos y a otros es diferente, y se sustenta en factores de atribución de distinta naturaleza. De allí que, asegura, la presente causa involucra una pluralidad de responsables, en donde se invoca la participación de distintos sujetos que deben el mismo objeto en razón de causas diferentes, tratándose de obligaciones concurrentes (artículos 850 y 1751 del Código Civil y Comercial -en adelante CCC-, aplicables por analogía).

Afirma que la responsabilidad que se endilga a la firma Azucarera Argentina SACEI y al escribano Domingo Minniti reposa en la negligencia o impericia que se les atribuye, con las particularidades que se verán en cada caso, por lo que el factor de atribución aquí es subjetivo, basado en el análisis de la culpa de los presuntos responsables. En cambio, pondera que la responsabilidad de la Provincia de Tucumán debe ser analizada a través de los institutos específicos del derecho público, con apoyo en la noción de falta de servicio, y es de naturaleza objetiva y directa.

Una vez tenidas por acreditadas las mentadas responsabilidades, en el considerando V-E), procede a prorratear el grado de responsabilidad que pesa sobre cada uno de los codemandados, sobre la base de estimar que median en el caso obligaciones concurrentes -in solidum-. En virtud de las circunstancias que rodean el caso y las causas e incumbencias que involucran a cada uno de los demandados, estima que el actuar negligente de Azucarera Argentina SACEI ha contribuido a causar el daño en un 30%, el del escribano Domingo Minniti en un 35%, mientras que la falta de servicio de la Provincia de Tucumán (Registro Inmobiliario) hizo lo propio en el 35% restante.

Entrando al examen de los rubros reclamados, rememora que los actores peticionan el resarcimiento de dos rubros: daño emergente y lucro cesante, proponiendo para su cuantificación, el valor del inmueble para el daño emergente, y el rendimiento esperado y frustrado como consecuencia de la conducta antijurídica, para el lucro cesante.

Razona que de acuerdo a las particulares circunstancias del caso, el rubro daño emergente reclamado en la demanda no puede ser cuantificado considerando el “valor del inmueble”, toda vez que no pudo verificarse su tradición posesoria, como modo suficiente para la transmisión o constitución del derecho real de dominio. Expone que si el inmueble nunca ingresó efectivamente en el patrimonio de la parte actora, forzoso es concluir que la supuesta pérdida de aquel bien no puede ser vista como una detracción patrimonial (un bien no puede ser detraído de un patrimonio al que nunca ingresó); luego, el valor actual de mercado del bien en cuestión no puede erigirse en un criterio admisible de cuantificación del daño emergente.

A renglón seguido aclara que lo dicho no significa que no corresponda ningún resarcimiento en concepto de daño emergente, sino que -por el contrario- sin apartarse de los hechos del caso ni de la petición formulada, el rubro daño emergente debe cuantificarse atendiendo al monto de dinero desembolsado por la parte actora en el marco de la subasta judicial que ulteriormente se vio frustrada, expresado en valores actuales. Esto en el entendimiento que tal desembolso de dinero es lo que mejor representa el valor económico (perdido) de la operación que los actores pretendían -y

no consiguieron- perfeccionar, la justa medida de su empobrecimiento.

Siguiendo este criterio, manifiesta el Tribunal de grado que al solo y único efecto de expresar los valores ingresados por el señor Luis Raúl Gómez Pardo, con criterio de actualidad, aplicará la tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha en que cada suma fue abonada hasta la fecha de la sentencia, no tratándose -en sentido estricto- de intereses que se adicionan al capital. Por consiguiente, la suma de $68.400 abonada en fecha 10/12/1999, expresada en valores actuales asciende a $556.000,44; mientras que la suma de $324.000 depositada en 23/09/2003, expresada en valores actuales asciende a $2.284.243,74; la sumatoria de ambos importes da como resultado la cantidad de $2.840.244,18, que se corresponde con la cifra abonada en la subasta por el Sr. Luis Raúl Gómez Pardo, expresada en valores actualizados.

Recuerda que de los autos “Bruhl Terán” surge que el Juzgado laboral interviniente ya ordenó la devolución de $454.314,17, en concepto de restitución de fondos abonados en el marco de la subasta, los que corresponde detraer del total antes fijado. Así, cabe determinar en $2.385.930,01?? ($ 2.840.244,18 - $454.314,17 = $2.385.930,01) el resarcimiento que corresponde a la parte actora por la imposibilidad de recibir el inmueble subastado, en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad. Agrega que atento al esquema de distribución de responsabilidad detallado, Azucarera Argentina SACEI deberá abonar la suma de $715.779 (30% del importe total), el escribano Domingo Minniti la suma de $835.075,50 (35% del importe total) y la Provincia de Tucumán deberá pagar la suma de $835.075,50 (35% del importe total), todo ello con criterio de actualidad.

En lo relativo al lucro cesante, indica que los actores persiguen el resarcimiento del lucro cesante por la suma de $45.276.000, proponiendo, a los efectos de su cuantificación, atender al “rendimiento”, mensurando la productividad que hubiese tenido el inmueble para el adquirente, explotado por vía de arriendo.

Valora que la parte actora no acreditó que hubiera dejado de percibir un beneficio económico esperado, no habiendo elementos de prueba que demuestren las probabilidades objetivas de ventajas que no se produjeron por haberlo impedido el frustrado proceso de subasta. Asevera que no se arrimaron pruebas individualizadas de las pérdidas sufridas, ni de la frustración de ganancias esperadas o de sumas concretas dejadas de percibir (ej. ofrecimiento de contrato de arriendo), como tampoco se acreditó un quebranto patrimonial a consecuencia del hecho. Entiende que los informes adjuntados a la causa parten de premisas que se vislumbran demasiado hipotéticas e inciertas como para configurar un punto de partida válido para inferir que en el caso existieron probabilidades objetivas de ventajas económicas que luego no se produjeron. Por tal motivo sostiene que la pretensión de resarcimiento por lucro cesante configura un daño incierto, hipotético y meramente eventual, que como tal no es resarcible, por lo que corresponde su rechazo.

Como corolario de todo ello, concluye: “corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta por la parte actora y, en consecuencia, condenar a Azucarera Argentina SACEI, al Escribano Domingo Minniti y a la Provincia de Tucumán a pagar la indemnización que corresponde en concepto de daños y perjuicios sufridos como consecuencia de haberse declarado jurídicamente inexistente el inmueble identificado con la matrícula registral Z-6942, Lote VI, Padrón N° 152.745, adjudicado al causante Luis Raúl Gómez Pardo, mediante subasta pública ordenada en autos ‘Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnización’, tramitados por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la IV° Nom. Atento al modo en que se distribuye la responsabilidad en el caso, se condenará a: (*i*) Azucarera Argentina SACEI a pagar la suma de $715.779 (pesos: setecientos quince mil setecientos setenta y nueve) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad; (*ii*) escribano Domingo Minniti a pagar la suma de $835.075,50 (pesos: ochocientos

treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad; (*iii*) Provincia de Tucumán a pagar la suma de $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad. A los montos que deben abonar los codemandados, deberán añadirse intereses moratorios del 8% anual desde la fecha de cada desembolso efectuada por la parte actora como consecuencia de la subasta hasta la fecha de esta sentencia; desde allí y hasta que la suma reclamada se encuentre a disposición de los acreedores, el capital devengará los intereses de tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina. Como dijimos, en fecha 10/12/1999 el Sr. Luis Raúl Gómez Pardo abonó la cantidad de $68.400 y en fecha 23/09/2003 depositó la suma de $324.000. Si sumamos ambos desembolsos se arriba a un total de $392.400, donde $68.400 representa el 17,43% del total y $324.000 representa el 82,57% del total. En consecuencia, atento a que en el marco de la subasta hubieron dos desembolsos con distintas fechas, el 17,43% de la suma que cada codemandado debe pagar, devengará intereses moratorios del 8% anual desde fecha 10/12/1999; mientras que el 82,57% de la suma que cada codemandado debe pagar devengará intereses moratorios del 8% anual desde fecha 23/09/2003. En ambos casos, hasta la fecha de la presente sentencia".

IV.- Se agravia la recurrente de que la sentencia omite fundar su decisión de aplicar distintos porcentuales de responsabilidad a quienes condena, lo que la coloca en una situación de clara indefensión, no sólo por la referida carencia de fundamentos, sino también por el hecho insoslayable que a partir de lo ordenado, la actora vencedora del proceso judicial habrá de peregrinar en lo sucesivo contra los accionados para poder ver satisfecho su crédito.

Aduce que más allá de la eventual mala fe de los Directores de Azucarera Argentina SACEI y del notario interviniente en el negocio jurídico, la responsabilidad principal recae en el Registro Inmobiliario, a quien la sentencia debió castigar más severamente por haber conculcado el deber de brindar seguridad jurídica e información certera.

Se queja de que la forma en que el fallo determina, no sólo los porcentajes de responsabilidad sino también la ausencia de solidaridad, contradice todos los fundamentos presentados en el considerando identificado como V-D), donde brinda argumentos respecto de la responsabilidad del estado que luego no refrenda en su resolutiva, lo que es una muestra cabal de la arbitrariedad. Afirma que la sentencia coloca a la actora en un peregrinaje para ver satisfecho su crédito, a lo que se agrega una limitación, al establecerse en términos porcentuales hasta dónde podrá reclamar a cada demandado vencido. A estar a la lectura de la sentencia, dice, pareciera ser que no rige o no juega lo normado por el artículo 851 del CCC pues, de lo contrario, no se comprende la fijación de los porcentajes y la cuantificación consignada en la parte dispositiva de la sentencia. Añade que, ante ello, y existiendo obligaciones concurrentes, no se comprenden los motivos por los cuales la condena pareciera no ser solidaria, cuando justamente el criterio es el de no diferenciarlas (en este tipo de casos); máxime si se considera lo preceptuado en el artículo 851 y concordantes del CCC.

Destaca que el fallo reconoce que se trata de obligaciones concurrentes, y solicita que se aplique la normativa que las regula, pues la parte dispositiva de la sentencia conjuntamente con la determinación porcentual nos brinda una señal equívoca o discordante cuanto menos. Arguye que la redacción del apartado V-E) contrapuesto en clave comparativa con la parte dispositiva, encierra una postura antitética del sentenciante, carece de claridad, y no se advierte si empleó o no un distingo.

Desde otra perspectiva, plantea que el Juzgador consideró que la indemnización de daños y perjuicios es una obligación dineraria, porque de otro modo no se explicaría la forma en que cuantificó al resarcimiento.

Arguye que se debió seguir para la cuantificación de la indemnización, lo prescripto por el artículo 772 y concordantes del CCC, pero no se hizo. Asevera que la resolutiva formula cuestionables aseveraciones basadas en ficciones jurídicas, como ser: considerar si ingresó o no al patrimonio el inmueble, emplear análogamente una jurisprudencia de más de 10 años de antigüedad que sostiene el caso a partir de la existencia de un falso informe del Registro Inmobiliario, cuando en autos hay más de un acto administrativo del estado local, es decir, no es un mero informe falso de dominio.

Alega que la Cámara debió pensar que, frustrada la subasta, la tradición y la adquisición del inmueble por el comportamiento lesivo de tres agentes, asistía a su parte el derecho de ver satisfecho su valor abstracto que vislumbró al momento de hacer la operación jurídica de compra del inmueble por subasta, puesto que compró un bien, un valor. Es claro, en su opinión, que la devolución del dinero en los términos ordenados en el acto jurisdiccional no satisface la obligación de valor no cumplida y producida por un hecho dañoso de los tres demandados, y no por un informe falso del Registro Inmobiliario.

Enfatiza que los demandados jamás reclamaron sumas de dinero u obligaciones dinerarias; por el contrario, la naturaleza del negocio jurídico perfeccionado en la subasta y las posteriores órdenes judiciales dictadas permiten aseverar que se está en presencia de las conocidas obligaciones de valor; máxime cuando el crédito de su parte surge a partir de una indemnización por los daños y perjuicios causados.

Le imputa al decisorio no diferenciar a las deudas de dinero y de valor. Relata que si se contempla que el daño causado es una obligación dineraria, se debe volver a la génesis del objeto de la subasta. En ella no se advierte que se trate de dinero sino de un bien, un valor; consecuentemente, los actores, al no progresar la compra del bien por un hecho dañoso, producto de la responsabilidad de los demandados, no vieron satisfecha su obligación de valor, perdiendo la posibilidad de acceder a un inmueble de un determinado valor y de naturaleza productiva, habiendo cumplido todo lo que a ellos les era exigible. Resalta que los accionantes inmovilizaron fondos que podrían haberse aplicado a otra actividad productiva; podrían haber comprado otro bien, de similares características, con la misma capacidad productiva, pero confiaron en la justicia (seguridad jurídica de la subasta), en la administración (Estado Provincial en su faz Registro Inmobiliario), destacando especialmente que no se está en presencia de una subasta trunca, sino de una subasta que cumplió todas sus etapas, un pudiéndose cumplir con la tradición porque era materialmente imposible.

En su criterio, se le estaría reconociendo el valor de la prestación frustrada, dejando de lado los daños que son mayores a ella. Dice que su parte propuso una forma de calcular el daño, asentándose bajo el espectro del concepto de obligaciones de valor y no dinerarias, y con un alcance de reparación integral, pues de lo contrario se habría perseguido el reintegro de lo abonado, con más un cálculo por intereses que es, en definitiva, lo que termina ordenando el pronunciamiento recurrido.

En cuanto al lucro cesante, manifiesta que el inmueble que se procuró comprar tiene condiciones aptas para una actividad productiva y que, obviamente, se lo compró en subasta para explotarlo de forma comercial, para obtener una utilidad, que la sentencia no reconoce como posible al no considerarla como obligación de valor a la indemnización por daños y perjuicios.

Denuncia que el fallo exige una prueba que resulta de imposible cumplimiento, pues mal podría adjuntarse un contrato de arriendo frustrado si nunca fue entregado el bien. Además de los trabajos periciales acompañados, se brindan datos de valores de explotación por arriendo y por administración del propio dueño.

Declara que tampoco es necesario para que progrese el lucro cesante, que el actor quede en situación de quebranto; y que obviamente la cuantificación del daño será un cálculo teórico porque el inmueble no se entregó. Todos los cálculos de daños, en el presente caso, son teóricos porque no pueden establecerse sobre un inmueble que no existe, pero sí pueden efectuarse sobre un inmueble que el adquirente pretendió adquirir de conformidad con todo lo publicitado en la subasta. La determinación de Adler se formula con la perspectiva de la utilidad que la explotación del bien adquirido en subasta le redundaría.

Por último, se agravia de la tasa de interés aplicada tachándola de inadecuada y lesiva al principio de reparación integral del daño.

V.1.- La primera cuestión a considerar se relaciona con la forma en que la sentencia estableció la condena de los codemandados.

A tal fin, cabe comenzar recordando que la Cámara fue contundente en señalar que la presente causa involucra una pluralidad de responsables, en donde se invoca la participación de distintos sujetos que deben el mismo objeto en razón de causas diferentes, tratándose de obligaciones concurrentes; citando en este sentido expresamente a los artículos 850 y 1751 del CCC, a los que entendió aplicables por analogía.

Después de dejar perfectamente sentado el carácter concurrente de las obligaciones en cuestión, y de explicar detalladamente la causa de la responsabilidad que le cabe a cada uno de los codemandaos, en el considerando V-E) puso de resalto que correspondía, a continuación, determinar y prorratear el grado de responsabilidad que pesaba sobre aquéllos.

En esta inteligencia, expresó: “Como se dijo, median en el caso obligaciones concurrentes -in solidum-, que se caracterizan por la existencia de un solo acreedor, un mismo objeto, pero distintas causas en relación a cada uno de los deudores. En virtud de las circunstancias que rodean el caso, y las causas e incumbencias que involucran a cada uno de los demandados, estimamos prudencialmente que el actuar negligente de Azucarera Argentina SACEI ha contribuido a causar el daño en un 30%, el escribano Domingo Minniti en un 35%, mientras que la falta de servicio de la Provincia de Tucumán (Registro Inmobiliario) hizo lo propio en el 35% restante. Por ello, corresponde distribuir la responsabilidad entre Azucarera Argentina SACEI, Escribano Domingo Minniti y Provincia de Tucumán (Registro Inmobiliario), en una proporción del 30%, 35% y 35% respectivamente”.

Pues bien; no obstante haber puntualizado con toda claridad el carácter concurrente de las obligaciones de marras (incluso con cita de los artículos 850 y 1751 del CCC) y determinado el grado de responsabilidad que le cabía a cada uno de accionados en el evento dañoso (esto es, precisado la intensidad con que cada uno de ellos debía responder internamente), arribó a la siguiente conclusión, que quedó plasmada en la parte resolutiva del fallo, en estos términos:

“I°) HACER LUGAR PARCIALMENTE, por lo ponderado, a la demanda promovida en fecha 07/03/2019 por Laura Elena Di Maio, Raúl Daniel Gómez Pardo, Laura Rosa Gómez Pardo, Luis Néstor Gómez Pardo y Andrea Carolina Gómez Pardo, en el carácter de herederos de Luis Raúl Gómez Pardo, en contra de Azucarera Argentina SACEI, del escribano Domingo Minniti y de la Provincia de Tucumán, a quienes se condena a pagar la indemnización que corresponde en concepto de daños y perjuicios sufridos como consecuencia de haberse declarado jurídicamente inexistente el inmueble identificado con la matrícula registral Z-6942, Lote VI, Padrón N° 152.745, adjudicado al causante Luis Raúl Gómez Pardo, mediante subasta pública ordenada en autos ‘Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnización’, tramitados por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la IV° Nom”.

“II°) CONDENAR a Azucarera Argentina SACEI a pagar a la parte actora la suma de $715.779 (pesos: setecientos quince mil setecientos setenta y nueve) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad, más intereses, con arreglo a lo considerado”.

“III°) CONDENAR a Domingo Minniti a pagar a la parte actora la suma de $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos), en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad, más intereses, con arreglo a lo considerado”.

“IV°) CONDENAR a la Provincia de Tucumán a pagar a la parte actora la suma de $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos) en concepto de daño emergente, con criterio de actualidad, más intereses, con arreglo a lo considerado”.

No se encuentra controvertido en autos la naturaleza concurrente de las obligaciones implicadas:

Sostiene la Corte Suprema de Justicia de la Nación que las obligaciones concurrentes se caracterizan por la existencia de un solo acreedor, un mismo objeto pero distintas causas con relación a cada uno de los deudores (Fallos 317:1615); y, en esta situación, las responsabilidades consideradas les corresponden a cada uno de los deudores sin perjuicio de que ulteriormente puedan ejercer las acciones de regreso destinadas a obtener la contribución de cada uno en la obligación solventada (Fallos 329:1881). Igualmente puso de relieve que tratándose de obligaciones concurrentes o *in solidum*, si no hubiera motivo para discriminar en cuanto a la influencia causal de una u otra culpa, ni en cuanto a su gravedad, la distribución del daño debe hacerse entre los responsables por partes iguales, **sin perjuicio del derecho del actor a ejecutar la condena, en un todo, respecto de cualquiera de los demandados** (Fallos: 317:1615).

Asimismo, ha expresado que “El débito resarcitorio impuesto por la citada preceptiva queda comprendido en las llamadas obligaciones in solidum o concurrentes, caracterizadas por la existencia de un solo acreedor y un mismo objeto, pero distintas causas con relación a cada uno de los deudores. Siendo así y dado que los sindicados como responsables responden cada uno por un título distinto frente al damnificado, **éste se encuentra habilitado a demandar a cualquiera o a ambos el total de la indemnización debida,** conforme su criterio y elección (Bueres-Highton, Código Civil y Normas Complementarias, T. 3 A, pág. 539; Belluscio-Zannoni, Código Civil y Leyes Complementarias, T. 5, pág. 478; Borda, Guillermo, Tratado de Derecho Civil-Obligaciones, T. II, pág. 344; Cazeaux-Trigo Represas, Derecho de Obligaciones, T. IV, pág. 705; Salas, Acdeel, E., ‘Relaciones entre el dueño y el guardián de la cosa inanimada dañosa’, en Temas de Responsabilidad Civil. Homenaje al Doctor Augusto M. Morello, pág. 371; Mosset Iturraspe, Jorge, Responsabilidad por daños. Eximentes, T.1, pág. 313; Pizarro, Ramón Daniel, Responsabilidad Civil por Riesgo Creado y de Empresa, T. II, pág. 129)” (cfr. CSJT, sentencia N° 478, del 25/07/2013 -el resaltado me pertenece-).

En coincidencia con la precitada jurisprudencia, viene al caso resaltar que el vigente artículo 850 del CCC define a las obligaciones concurrentes diciendo que “Obligaciones concurrentes son aquellas en las que varias deudores deben el mismo objeto en razón de causas diferentes”. Debe tenerse en consideración, igualmente, los incisos a) y h) del artículo 851, concebidos de esta manera, a saber: “*Efectos*. Excepto disposición especial en contrario, las obligaciones concurrentes se rigen por las siguientes reglas: a) el acreedor tiene derecho a requerir el pago a uno, a varios o a todos los codeudores, simultánea o sucesivamente; h) la acción de contribución del deudor que paga la deuda contra los otros obligados concurrentes se rige por las relaciones causales que originan la concurrencia”. Tanto en el Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, cuyos Directores son Julio César Rivera y Graciela Medina (cfr. T.III, pág. 242) como en el Código Civil y Comercial Comentado-Tratado Exegético, dirigido por Jorge H. Alterini (cfr. T.V, pág. 355) se enfatiza que

siempre hubo consenso doctrinario y jurisprudencial acerca de que acreedor tiene derecho a requerir el pago a cualquiera de los deudores, simultánea o sucesivamente.

Ahora bien; a la luz de lo considerado con anterioridad, si la sentencia en crisis juzgó que las obligaciones existentes eran concurrentes, debió tener presente que cada uno de los actores acreedores podía reclamar el total del crédito a cada uno de los deudores. Sin embargo, tal temperamento no se vio reflejado en lo resuelto por el fallo, sino todo lo contrario, debido a que en el punto I de la parte resolutiva condena a los coaccionados “a pagar la indemnización **que corresponde** en concepto de daños y perjuicios” (la cuantificación correspondiente a cada uno la efectúa en los puntos siguientes de la resolutiva al fijar los respectivos montos de condena), cuando allí debió consagrar expresamente que condenaba a cada uno de ellos por el total de la deuda.

Por lo tanto, al haberse condenado a cada uno de los codemandados por una suma determinada (equivalente al porcentaje de responsabilidad que el pronunciamiento le asignó) y no por el total del monto condenado, se lesionó sustancialmente el régimen de las obligaciones concurrentes y, por ende, los derechos de los acreedores demandantes, al no percatarse la Cámara que una cosa es el monto debido por cada uno de coaccionados (que debió ser equivalente a la suma total condenada) y otra cosa distinta la relación interna entre ellos, o sea, el porcentaje en que en definitiva cada uno debía contribuir a reparar el daño sufrido (de conformidad a la acción de contribución prevista en el artículo 851, inc. h del CCC) siendo a esto último a lo que debió solamente apuntar el establecimiento de los porcentajes referenciados en el decisorio (30% de responsabilidad a Azucarera Argentina SACEI, 35% de responsabilidad al escribano Domingo Minniti, e idéntico porcentaje a la Provincia de Tucumán).

Consecuentemente con lo que se considera y resuelve sobre el punto, ya que bajo el prisma de las precedentes apreciaciones, queda habilitada a los agraviados la acción para reclamar a cualquiera de los deudores la totalidad de la deuda, deviene inoficioso el tratamiento del agravio de la recurrente relativo a la presunta falta de fundamentación en la fijación de los porcentajes aludidos.

Por lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de casación en este punto y, por ende, casar parcialmente la sentencia en recurso con el alcance que se determinará en el parágrafo VI de este voto, dictándose allí la pertinente sustitutiva.

V.2.- En lo que concierne al rubro daño emergente, cuestionado por la recurrente en su escrito recursivo, viene al caso destacar que el actual artículo 1738 del CCC es explícito en sostener en lo relativo a este ítem que “La indemnización comprende la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima”.

Respecto de “la pérdida o disminución del patrimonio de la víctima”, Jorge H. Alterini refiere que “esta categoría de menoscabo comprende la pérdida o disminución de la integridad del patrimonio de la víctima, clásicamente designada como ‘daño emergente’. Bustamante Alsina enseña que ‘el daño patrimonial está integrado por dos elementos: el daño emergente, o sea el prejuicio efectivamente sufrido, y el lucro cesante, es decir la ganancia de que fue privado el damnificado (). El daño emergente comporta un empobrecimiento del patrimonio en sus valores actuales, sea por la ejecución del acto ilícito o por la inejecución de la obligación a debido tiempo (). En uno u otro caso se impide el enriquecimiento legítimo del patrimonio () Como se infiere, el daño emergente debe ser adecuadamente acreditado, dado que no se han reglado presunciones ni legales *ni hominis* a favor de su existencia, sino que la misma es una cuestión fáctica que se presenta de un modo distinto en cada caso. El concepto de empobrecimiento por la pérdida económica sufrida por la víctima es la pauta que guía la tarea probatoria” (cfr. “Código Civil y Comercial Comentado-Tratado Exegético”, T. VIII, págs. 187, 188, 190). Concordantemente, se ha señalado que “el daño patrimonial suele

manifestarse como la pérdida o disminución de valores económicos ya existentes, es decir, un empobrecimiento del patrimonio (daño emergente)" (cfr.. Heredia, Pablo D. y Calvo Costa, Carlos -Directores-: Código Civil y Comercial", T. VII, pág. 83).

Por lo tanto, si como se puede apreciar de lo que antecede, el daño emergente se traduce en una pérdida, disminución o empobrecimiento del patrimonio, resulta perfectamente razonable el criterio de la Cámara de que, en el caso, si el inmueble nunca ingresó efectivamente en el patrimonio de la adquirente, su supuesta pérdida no podía ser vista como una detracción patrimonial, porque un bien no puede ser detraído de un patrimonio al que nunca ingresó, por falta de tradición del mismo (lo que patentizaría que el valor actual de mercado de aquél no podía erigirse en un criterio admisible de cuantificación del rubro daño emergente); razón por la cual -según el Tribunal de grado-, el daño emergente, en el *sub lite*, consistía en el monto del dinero desembolsado por la parte actora en el marco de la subasta judicial, expresado en valores actuales, y previa detracción de lo que ya se había restituido con anterioridad de esta última suma.

Sabido es que las deudas de valor constituyen una categoría conceptual distinta e independiente de las pecuniarias, que preserva la intangibilidad del bien debido. Lo adeudado, en definitiva, es cierto valor abstracto que debe ser traducido en dinero al momento de la evaluación convencional o judicial de la deuda. Así, el objeto debido no es el dinero, sino un determinado valor, utilidad o ventaja patrimonial que debe el deudor al acreedor, y que en definitiva se verá satisfecho con una suma de signos monetarios destinada a cubrir ese "quid" o "valor debido", en atención a que el dinero es el común denominador de los valores (cfr. CSJT, sentencia N° 204, del 14/03/2024).

Esta Corte tiene dicho también que es necesario distinguir dos operaciones distintas, aunque relacionadas entre sí, cuales son la valoración y la cuantificación del daño, y que conviene no confundir, cuando menos en el plano conceptual. Desde esta última perspectiva de análisis, "valorar el daño importa determinar su existencia y su entidad cualitativa (aestimatio), esto es, constatar su existencia en el mundo de los hechos, en función de los distintos parámetros computables según sea patrimonial o moral. Una vez determinada su existencia, y su mayor o menor entidad, es preciso traducir y liquidar el perjuicio en una indemnización. Es la cuantificación (taxatio) del daño. Se trata, de tal modo, de dos pasos distintos, pero perfectamente relacionados. Se valora o estima el daño y, como consecuencia de ello, se lo cuantifica y liquida, procurando que el resultado de esta última operación sea razonablemente idóneo para traducir el perjuicio en una indemnización justa y equitativa, aunque, no de modo necesario, objetivamente adecuada a aquél. Se cuantifica el daño porque previamente se lo ha valorado (PIZARRRO – VALLESPINOS: Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones: T III § 588, pág. 220)" (cfr. CSJT, sentencia N° 806, del 28/08/2014).

A la luz de estas nociones y de conformidad a las peculiares circunstancias de la causa, la resolución del tema de la forma realizada por el *A quo*, no significó que se confundiera obligaciones de valor con obligaciones de dar sumas de dinero, ni mucho menos que no tuviera presente que en la demanda no se requirió esto último. Por el contrario, la entrega actualizada de la suma oblada por la recurrente con motivo de la subasta judicial no es sino una forma de cuantificar el daño y representar en dinero una deuda de valor, sin que la restitución dineraria ordenada por el fallo pueda ser percibida como la satisfacción de una demanda o reclamo de una obligación de dar sumas de dinero. O dicho en otros términos, la suma dineraria en cuestión se traduce en la indemnización de daños debida en concepto de daño emergente, que alcanza para eximir de los perjuicios de este tenor sufridos por los demandantes, erigiéndose de este modo en un adecuado resarcimiento de ellos.

Sucede que la recurrente se coloca en una situación en la que, en virtud del título jurídico que alega tener, contaría con el derecho a reclamar como pretensión resarcitoria, en concepto de daño

emergente, un crédito derivado del cumplimiento de una relación jurídicamente válida olvidándose que, en la especie, la adquisición provino de una subasta judicial que tuvo por objeto un inmueble jurídicamente inexistente cuya matrícula registral fue nulificada judicialmente por tal motivo, lo que legitima el resarcimiento -en concepto de daño emergente- es únicamente del daño sufrido como consecuencia de la realización de la fallida operación que, en el *sub iudice*, lo constituye la erogación o suma desembolsada con motivo de la referida subasta judicial, y no, como lo pretende la recurrente, el valor del inmueble que hubiera obtenido el adquirente en la subasta. A todo evento y a mayor abundamiento, es como si en una venta a *non domino* el comprador damnificado pretendiera a título de daño emergente que se le restituya el valor actualizado del inmueble que no pudo adquirir y hacer ingresar a su patrimonio merced a que no pertenecía en propiedad al vendedor, cuando a lo único a que tendría derecho por tal concepto es a la entrega de la suma dineraria actualizada que pagó por dicha operación.

De allí que no sea descaminada la cita de jurisprudencia que sirve de apoyo a la decisión de la Cámara en orden al criterio adoptado para cuantificar el daño emergente, sin que lo invocado por los impugnantes en su escrito casatorio alcance a teñir de arbitrariedad las consideraciones del sentenciante, al constatarse en el punto similitudes suficientes en punto a esta cuestión que denotan que en ambos casos se demandan daños y perjuicios derivados de una adquisición en propiedad de un inmueble que no se pudo perfeccionar por la imposibilidad de realizar su tradición.

V.3.- Tampoco deben progresar, a mi juicio, los cuestionamientos vinculados al lucro cesante, dirigidos a tornar procedente dicho rubro, en la forma en que fue reclamado.

En efecto; tal como se lo reseñó más arriba, la sentencia atacada estimó que no existían elementos de prueba que demuestren las probabilidades objetivas de ventajas que no se produjeron, por haberlo impedido el frustrado proceso de subasta; que no se arrimaron pruebas individualizadas de las pérdidas sufridas, ni de la frustración de ganancias esperadas o de sumas concretas dejadas de percibir (ej. ofrecimiento de contrato de arriendo); y que los informes adjuntados a la causa partían de premisas que se vislumbraban demasiado hipotéticas e inciertas como para configurar un punto de partida válido para inferir que en el caso existieron probabilidades objetivas de ventajas económicas que luego no se produjeron.

La recurrente, por su parte, se agravia de que el pronunciamiento impugnado no reconoció como posible que el inmueble que se procuró adquirir fue para explotarlo y obtener una utilidad, a raíz de que no consideró como obligación de valor a la indemnización de daños y perjuicios; que el decisorio impele una prueba de imposible cumplimiento, pues mal podría adjuntarse un contrato de arriendo frustrado si nunca fue entregado el bien; y que la cuantificación del daño debía ser un cálculo teórico porque el inmueble no se entregó y no poder establecerse sobre un inmueble que no existe, pero sí podía efectuarse sobre un inmueble que el adquirente pretendió adquirir de conformidad con todo lo publicitado en la subasta.

El concepto de qué se entiende por lucro cesante, ha sido consagrado en el artículo 1738 del CCC expresando que es “el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención”.

En este orden de ideas, el más Alto Tribunal de la República se expide en el sentido de que el lucro cesante está configurado por las ventajas económicas esperadas de acuerdo a las probabilidades objetivas debida y estrictamente comprobadas, cuya admisión requiere una acreditación suficiente del beneficio económico y que exista un concreto grado de probabilidad de que el daño se convierta en cierto (Fallos: 344:3476; 338:1477).

Debe tenerse especialmente en cuenta, a continuación, que “Se trate de daño emergente o lucro cesante y se accione por responsabilidad contractual o extracontractual, el perjuicio para que sea resarcible, debe ser cierto, y no meramente hipotético o conjetural, esto es, real y efectivo. Así, se ha dicho exactamente en un fallo que ‘todo perjuicio debe ser probado para alcanzar su acogimiento en justicia. Los daños hipotéticos, eventuales o posibles, más allá del concreto detrimento acreditado, no son atendibles, ya que por dificultoso que fuere, quien pretende ser acreedor debe explicitar los elementos del crédito, sin los cuales nadie puede pretender reparaciones, resarcimientos ni cobros” (cfr. Belluscio -Director- Zannoni -Coordinador-: “Código Civil”, T. 2, págs. 715/716).

Para dar adecuada respuesta a la crítica de la impugnante, debe también prestársele especial atención a lo considerado por la Sala II de la Cámara en lo Contencioso Administrativo, mediante sentencia N° 101, del 12/03/2018, recaída en los autos: “Azucarera Argentina S.A. vs. Gobierno de la Provincia de Tucumán s/ Nulidad/revocación”, en virtud de la cual resolvió anular la inscripción registral de la matrícula Z 6942 en el Registro Inmobiliario. Las razones de tal resultado fueron explanadas en el considerando por el Órgano Jurisdiccional: “En este caso, es claro que la matrícula Z 6942 es un acto administrativo de atestación nulo, de nulidad absoluta e insanable, pues tiene por objeto un inmueble que no tiene existencia jurídica. Como vimos anteriormente, esta matrícula refiere al inmueble identificado como Lote VI en el plano de mensura del ingeniero Helguera. Este inmueble (con sus medidas, superficie, linderos, etc) dejó de existir jurídicamente en el año 1971, cuando fue anulado su padrón inmobiliario (152.745) por la registración en Catastro Parcelario del plano de unificación y subdivisión del ingeniero de Estrada. Recordemos que este plano de unificación y subdivisión anuló los padrones de origen 152.738, 152.744 y 152.745 (que correspondían a los inmuebles denominados en el anterior plano como Lotes III, V y VI); dejó subsistente el padrón 52.703 (correspondiente al Lote I); y, creó los nuevos padrones 155.802, 155.803 y 155.804 (que corresponden a las Fracciones A, B y C en el plano vigente). Así pues, de conformidad con la doctrina emanada del artículo 13 de la ley 17.801, debieron de confeccionarse solo las matrículas necesarias para asentar los inmuebles que surgían de la nueva división, según el plano de mensura vigente. Es decir, los inmuebles denominados como Lote I y Fracciones A, B y C en el plano del ingeniero de Estrada (padrones 52.703, 155.802, 155.803 y 155.804). De ahí que la reglamentación del artículo 13 (ley provincial 3690) prevea que ‘[l]os documentos que impliquen divisiones, anexiones, modificaciones o desmembramientos de inmuebles sólo podrán inscribirse previa presentación de plano aprobado por Catastro Parcelario’. Por lo tanto, es claro que no debió abrirse una matrícula que tenga por objeto el inmueble denominado como Lote VI (con todas sus características) pues correspondía a la división realizada por un plano que había perdido vigencia y, por ende, tenía un número de padrón que había sido anulado en la Dirección de Catastro. En este sentido, vale decir que el artículo 17 de la ley 17.801 sienta como regla que una vez ‘inscripto o anotado un documento, no podrá registrarse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible’. Hay que aclarar que la división de los inmuebles que realizó el plano de mensura vigente en Catastro es muy diferente (en cuanto a su distribución, medidas, superficie, etc.) a la que había hecho el anterior plano del ingeniero Helguera. Dicho de otro modo, los planos de mensura y los respectivos padrones que originaron, no tienen solo una diferencia nominativa sino también sustancial; de ningún modo podría asimilarse los anteriores Lotes III, V y VI a las actuales Fracciones A, B y C. Así pues, es claro que la inscripción del Lote VI, padrón 152.745, es absolutamente incompatible con la inscripción de las Fracciones A, B y C. En definitiva, la matrícula Z 6942 refiere a un inmueble que había dejado de existir jurídicamente en el año 1971”.

Sobre la base de lo hasta aquí expuesto, y de conformidad a las peculiares circunstancias de la causa, considero improcedente la pretensión de la recurrente de ser resarcido del lucro cesante, en tanto concebido en el *sub iudice* como el rendimiento o productividad que hubiere tenido dicho

inmueble para el adquirente, explotado mediante arriendo.

En efecto; si el lucro cesante consiste en el beneficio económico esperado de acuerdo a la probabilidad objetiva de su obtención, que requiere para su admisión la acreditación suficiente de dicho beneficio y que exista un concreto grado de probabilidad de que el daño se convierta en cierto, va de suyo que no se satisfacen estos extremos en las particulares circunstancias de autos, no bien se advierte que el inmueble adquirido en subasta realizada en el año 1999 y que sirve de basamento al reclamo de lucro cesante en los términos vistos, era inexistente (elemento conspirativo para su concreta y efectiva entrega en posesión al adquirente). No se puede tener por acreditada la probabilidad objetiva de obtención del beneficio económico que se reclama, cuando el inmueble que hipotéticamente habría estado en condiciones de generarlo carecía existencia jurídica. El dato apuntado destruye la probabilidad objetiva que pueda predicarse con razón que el recurrente hubiera podido alcanzar con certeza el beneficio económico que peticiona a título de lucro cesante.

No es arreglado a derecho sostener que, en el caso, la cuantificación del daño debe ser un cálculo teórico porque el inmueble no se entregó y no poder establecerse sobre un inmueble que no existe, pudiendo sí efectuarse sobre un inmueble que el adquirente pretendió adquirir de conformidad con todo lo publicitado en la subasta. Por el contrario, estas manifestaciones son demostrativas de la impertinencia de que pueda aceptarse como lucro cesante a sumas que resultan de cálculos teóricos de rendimiento productivo plasmadas en informes periciales que, al decir de la propia recurrente, no pudieron ser practicados sobre un inmueble real y concreto de 302 hs. ante su inexistencia. Ya en su momento la Provincia de Tucumán en el cuaderno probatorio n° 2 de la actora cuestiona que el Perito Federico Ignacio Gómez Omil “realiza afirmaciones en base a ‘estadísticas generales’ e informes recabados en instituciones vinculadas al tema sometido a su consideración. En parte alguna el experto pone de manifiesto las características puntuales, específicas del inmueble en litigio () En el caso concreto mi parte considera que debió analizarse una serie de factores, tales como conservación del predio porque de ello dependerá el ‘rinde’, como así también su valor de mercado. No es lo mismo una finca con todos los cuidados, cultivos regulares, mantenimientos, etc que otra -a manera de ejemplo- en estado de abandono, sin dudas el rendimiento de una como de la otra variará ostensiblemente como también su precio”. La respuesta de la parte actora a estas observaciones es en la misma línea del escrito casatorio, recalcando respecto al informe del perito, que “Todas las menciones se hacen de manera genérica, no específica, por la sencilla razón de que no existe, materialmente, un campo que pueda ser visitado y relevado de manera concreta por el Ingeniero Gómez Omil. Consecuentemente, las valoraciones deben hacerse sobre características medias habituales y verificadas en los períodos mencionados propias de la zona referida”.

En esta inteligencia, se ha asegurado que “El lucro cesante o frustración de ganancias o privación de acrecentamiento patrimonial debe ser probado. No basta una mera posibilidad en abstracto de ganar más, sino la necesaria realidad concreta de haber dejado de ingresar una suma determinada () El lucro cesante está condicionado a la prueba de su existencia, siendo las pautas positivas requeridas para su consideración las siguientes: se trata del equivalente a ganancias razonables, de frustración de ganancias razonablemente esperadas, no se trata necesariamente de la expresión de la igualdad matemática que marque la estricta equivalencia con las utilidades sino la posible ganancia neta, dichas ganancias deben relacionarse con un plazo razonable y con un contexto real, deben responder a legítimas expectativas, deben ser adecuadamente acreditadas” (cfr. Correa, José Luis: “Condena por incumplimiento contractual: estimación del lucro cesante por la posibilidad objetiva de ganancias”).

Por ello es que resulta razonable la conclusión de la Cámara en el sentido de que no se acreditó en autos que la parte actora hubiera dejado de percibir un beneficio económico esperado, o que

existieron probabilidades objetivas de ventajas económicas que luego no se produjeron. Es que, como ya lo dijo la Corte Suprema de Justicia de la Nación: “La indemnización debe reparar un interés actual del interesado, que no existe cuando quien se pretende damnificado no llegó a emplazarse en la situación idónea para hacer la ganancia o evitar la pérdida” (Fallos: 330:2748).

Finalmente, en lo que al rubro lucro cesante respecta, cabe igualmente desestimar la crítica de que el *A quo* no habría ponderado a la indemnización de daños y perjuicios como una obligación de valor, por las razones desarrolladas en el apartado anterior.

V.4.- En materia de intereses, la sentencia en embate previó la aplicación, de: a) un interés moratorio del 8% anual desde la fecha de cada desembolso efectuado por la parte actora como consecuencia de la subasta, hasta la fecha de la sentencia; y b) desde la fecha de la sentencia y hasta que la suma reclamada se encuentre a disposición de los acreedores, el interés de tasa activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina.

Plantea la recurrente que “La tasa activa, aplicada en los considerandos, no se condice con la realidad o actualidad ordenada en la parte dispositiva. Consideramos que ahondar sobre la economía del país resulta sobreabundante, tanto como lo es graficar que la tasa empleada en la sentencia (8% anual) de modo alguno puede ser el criterio que se erija para cuantificar el daño irrogado. Como consecuencia de ello, cuestionamos la tasa empleada para el cálculo de lo adeudado. Cabe recalcar que la aplicación del criterio de ajuste fijado por la sentencia también supone una grave violación al deber de reparación integral de los daños causados”.

Este agravio, no obstante que no ha sido formulado con toda la claridad debida, merece ser objetado con los siguientes fundamentos:

En primer lugar, porque no se percata del contenido de la doctrina de este Tribunal -que ha sido seguida por el *A quo* en este punto-, de conformidad a la cual “Admitida, por tanto, la procedencia del reclamo indemnizatorio del damnificado, la determinación de la cuantía debe ser establecida a valores reales y actuales a la fecha en que el juez se pronuncia sobre la cuestión y practica esta valuación, tal como se hizo en autos () En precedentes reiterados esta Corte ha expresado que lo adeudado a la víctima por el responsable, es cierto valor abstracto que debe ser traducido en dinero al momento de la evaluación convencional o judicial de la deuda (Wayar, Ernesto C., Derecho Civil. Obligaciones, T. II, pág. 497). Pero ‘hasta que esto no se produzca, se sigue adeudando dicho valor, el que puede experimentar las mutaciones propias que por lo general imponen los procesos inflacionarios. Por ello será necesario, a medida que transcurra el tiempo, representar ese valor con una mayor cantidad nominal de dinero. La valorización de la deuda no la convierte en más onerosa para el deudor, quien terminará pagando una suma nominalmente mayor que la inicialmente debida, pero que medida en términos de poder adquisitivo representa el mismo valor adeudado y no pagado’ (Pizarro, Ramón D., ‘Los intereses en el Código Civil y Comercial’, LL 2017-D, 991)’ (CSJT, a partir de sentencia N° 1487 del 16/10/2018, ‘Vargas Ramón Agustín vs. Robledo Walter Sebastián s/ Daños y perjuicios’). Como se ha dicho ‘Nada obsta a que la deuda de valor pueda generar intereses, los que se deben calcular sobre el valor actualizado’ pues ‘la actualización de la deuda de valor obedece al mantenimiento del poder adquisitivo de la moneda, en tanto los intereses hacen a la productividad que se ha frustrado a raíz de permanecer impago el capital adeudado’ (Pizarro, Ramón D., ‘Los intereses en el Código Civil y Comercial’, LL 2017-D, 991). El citado autor recuerda que los intereses que se deben en dicho ámbito, derivados del retardo en el pago de la indemnización, son moratorios y cumplen consecuentemente una función de reparación del daño (moratorio) causado al acreedor por la falta de pago oportuno de su acreencia’. En efecto, la obligación de indemnizar nace y ‘debe cumplirse en el momento mismo de producción del daño, sin intervalo de tiempo, operando desde ese instante, el estado de mora y la obligación de afrontar el

pago de los intereses que, en este caso, cualquiera sea la denominación que se utilice (intereses moratorios, resarcitorios, indemnizatorios, etc.), tiene por finalidad resarcir el daño que proviene del retardo imputable en el pago de la indemnización'. Oportuno es recordar 'tradicionalmente se ha sostenido que la indemnización debida por hecho ilícito debía ser acompañada por el pago de intereses, que tienen como función esencial asegurar al acreedor la reparación integral a que tiene derecho evitándole el mayor perjuicio que pudiere significarle la demora en obtenerla' (Casiello, Juan José, 'Los intereses y la deuda de valor. Doctrinas encontradas y saludable evolución de la jurisprudencia', LL 151, 864; ídem, en Obligaciones y Contratos-Doctrinas Esenciales Tomo III, 21) () Como afirma Pizarro, 'existe consenso en señalar que mientras la obligación sea de valor y no haya mutado su naturaleza a dineraria, por vía de la cuantificación en dinero que prevé el art. 772, debe aplicarse una tasa de interés puro, que tradicionalmente ha sido estimada entre el seis y el ocho por ciento anual' (Pizarro, Ramón D., 'Los intereses en el Código Civil y Comercial', LL 2017-D, 991); (en el mismo sentido CSJT, sentencia N° 975 del 13/06/2019, 'Nisoria Mario David vs. Argañaraz, Oscar Alberto y otros s/ Daños y perjuicios'; sentencia N° 506 del 16/04/2019, 'Ávila Mercedes Nora vs. Fernández Elsa Amanda y otros s/ Daños y perjuicios'; sentencia N° 1487 del 16/10/2018, 'Vargas Ramón Agustín vs. Robledo Walter Sebastián s/ Daños y perjuicios')" (cfr. CSJT, sentencias N° 1244, del 19/09/2024; 580, del 09/05/2024; N° 87, del 22/02/2021).

Como se infiere prístinamente de lo precedentemente reseñado, resulta ajustado a derecho establecer, además del interés de tasa activa determinado a partir de la fecha de la sentencia, un interés puro que oscile entre el 6 y 8% que, en el *sub lite*, ha sido fijado en el 8%, por lo que desde esta perspectiva no se constata ningún déficit del pronunciamiento sobre el particular, ni transgresión alguna al principio de reparación integral de los daños.

Pero más allá de ello, pareciera que la recurrente con su cuestionamiento procura evidenciar lo exiguo del porcentaje del 8% confrontándolo con "la economía del país", con lo cual estaría refiriéndose a la inflación que la aqueja, denunciando que aquél porcentaje es exiguo por no reflejar o no contemplar la desvalorización de la moneda. Sin embargo, tal argumentación prescindiría absolutamente del hecho de que es un interés "puro" el determinado en el porcentaje del 8% y que, como tal, no contiene componentes tendientes a compensar la desvalorización monetaria, a diferencia de la tasa activa, que se aplica con relación a la suma indemnizatoria establecida en la sentencia con criterio de actualidad. (cfr. CSJT. sentencia N° 552, del 2/06/2021 y sentencia N°1244, del 19/09/2024).

Por lo tanto, y para terminar, si lo que pretende la recurrente es que se aplique tasa activa desde las fechas de los respectivos desembolsos dinerarios, tal posibilidad queda absolutamente desechada, dado que tal temperamento supondría un enriquecimiento indebido toda vez que se estaría computando dos veces la desvalorización o depreciación monetaria: una vez en la cuantificación del rubro a la fecha de la sentencia; y la otra con la aplicación de una tasa activa desde la fecha de los aludidos desembolsos.

Por estos motivos se rechaza el presente agravio.

VI.- Por lo expuesto, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso de casación interpuesto por la parte actora contra la sentencia N° 1017 de la Excma. Cámara en lo Contencioso Administrativo, Sala I, de fecha 12 de octubre de 2023. En consecuencia, corresponde casar parcialmente dicha sentencia, dejando sin efecto parcialmente el punto I (suprimiendo y remplazando la frase "que corresponde"), y en su totalidad los puntos II, III y IV de su parte resolutiva, conforme a la siguiente doctrina legal: ***"No resulta arreglada a derecho la sentencia que lesiona el régimen jurídico de las obligaciones concurrentes"***. Por consiguiente, dictar como sustitutiva, la siguiente: **"I°) HACER LUGAR PARCIALMENTE**, por lo ponderado, a la demanda promovida en fecha 07/03/2019 por

Laura Elena Di Maio, Raúl Daniel Gómez Pardo, Laura Rosa Gómez Pardo, Luis Néstor Gómez Pardo y Andrea Carolina Gómez Pardo, en el carácter de herederos de Luis Raúl Gómez Pardo, en contra de Azucarera Argentina SACEI, del escribano Domingo Minniti y de la Provincia de Tucumán, a quienes se condena a pagar la indemnización de $ 2.385.939,01, con criterio de actualidad, más intereses, en concepto de daños y perjuicios (daño emergente) sufridos como consecuencia de haberse declarado jurídicamente inexistente el inmueble identificado con la matrícula registral Z-6942, Lote VI, Padrón N° 152.745, adjudicado al causante Luis Raúl Gómez Pardo, mediante subasta pública ordenada en autos "Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnización", tramitados por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la IV° Nom.; todo ello con arreglo a lo considerado. **II°) ESTABLECER**, de conformidad a la acción de contribución prevista en el artículo 851, inc. h del CCC, los porcentajes en que cada uno de los codemandados debe contribuir a reparar el daño sufrido, de la siguiente manera: 1) Azucarera Argentina SACEI: 30% $715.779 (pesos: setecientos quince mil setecientos setenta y nueve); 2) escribano Domingo Minniti: 35% $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos); 3) Provincia de Tucumán: 35% $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos); con arreglo a lo considerado. **III°) COSTAS**, como se consideran. **IV°) RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad". En lo demás, corresponde no hacer lugar al referido recurso de casación.

VII.- Atento al resultado que se arriba, las costas de esta instancia extraordinaria local se imponen por el orden causado (cfr. artículo 89 del CPA y 63 del CPC).

La señora Vocal doctora Claudia Beatriz Sbdar, dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos vertidos por la señora Vocal preopinante doctora Eleonora Rodríguez Campos, vota en idéntico sentido.

El señor Vocal doctor Daniel Leiva, dijo:

Estando de acuerdo con los fundamentos vertidos por la señora Vocal preopinante doctora Eleonora Rodríguez Campos, vota en idéntico sentido.

Y VISTO: El resultado del precedente acuerdo, la Excma. Corte Suprema de Justicia, por intermedio de su Sala en lo Contencioso Administrativo, Laboral, Civil en Documentos y Locaciones y Cobros y Apremios,

RESUELVE:

I.- HACER LUGAR PARCIALMENTE, con devolución del depósito, al recurso de casación planteado por la parte actora contra la sentencia N° 1017 de la Excma. Cámara en lo Contencioso Administrativo, Sala I, de fecha 12 de octubre de 2023. En consecuencia, **CASAR PARCIALMENTE** dicha sentencia, dejando sin efecto parcialmente el punto I (suprimiendo y remplazando la frase "que corresponde"), y en su totalidad los puntos II, III y IV de su parte resolutiva, conforme a la doctrina legal enunciada en el considerando, y **DICTAR COMO SUSTITUTIVA**, la siguiente: **"I°) HACER LUGAR PARCIALMENTE**, por lo ponderado, a la demanda promovida en fecha 07/03/2019 por Laura Elena Di Maio, Raúl Daniel Gómez Pardo, Laura Rosa Gómez Pardo, Luis Néstor Gómez Pardo y Andrea Carolina Gómez Pardo, en el carácter de herederos de Luis Raúl Gómez Pardo, en contra de Azucarera Argentina SACEI, del escribano Domingo Minniti y de la Provincia de Tucumán,

a quienes se condena a pagar la indemnización de $ 2.385.939,01, con criterio de actualidad, más intereses, en concepto de daños y perjuicios (daño emergente) sufridos como consecuencia de haberse declarado jurídicamente inexistente el inmueble identificado con la matrícula registral Z-6942, Lote VI, Padrón N° 152.745, adjudicado al causante Luis Raúl Gómez Pardo, mediante subasta pública ordenada en autos “Bruhl Terán, Juan Luis c. SA Azucarera Argentina CEI s. Indemnización”, tramitados por ante el Juzgado de Conciliación y Trámite de la IV° Nom.; todo ello con arreglo a lo considerado. **II°) ESTABLECER**, de conformidad a la acción de contribución prevista en el artículo 851, inc. h del CCC, los porcentajes en que cada uno de los codemandados debe contribuir a reparar el daño sufrido, de la siguiente manera: 1) Azucarera Argentina SACEI: 30% $715.779 (pesos: setecientos quince mil setecientos setenta y nueve); 2) escribano Domingo Minniti: 35% $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos); 3) Provincia de Tucumán: 35% $835.075,50 (pesos: ochocientos treinta y cinco mil setenta y cinco con cincuenta centavos); con arreglo a lo considerado. **III°) COSTAS**, como se consideran. **IV°) RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad”. En lo demás, **NO HACER LUGAR** al referido recurso de casación.

II.- COSTAS, como se consideran.

III.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR LA ACTUARIA/O FIRMANTE EN LA PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DE LA ACTUARIA/O. MEV

Actuación firmada en fecha 17/12/2024

Certificado digital:
CN=FORTE Claudia Maria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27166855859

Certificado digital:
CN=RODRIGUEZ CAMPOS Eleonora, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27264467875

Certificado digital:
CN=LEIVA Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20161768368

Certificado digital:
CN=SBDAR Claudia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27142261885

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