Expediente: **3648/22**
Carátula: **CLORO S.A. C/ GOMEZ ROSARIO DEL VALLE S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **21/02/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20364891831 - CLORO S.A., -ACTOR/A
90000000000 - GOMEZ, ROSARIO DEL VALLE-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común XI Nominación

ACTUACIONES N°: 3648/22

H102325357642

San Miguel de Tucumán, 20 de febrero de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“CLORO S.A. c/ GOMEZ ROSARIO DEL VALLE s/ CONTRATO ORDINARIO”** (Expte. n° 3648/22 – Ingreso: 09/08/2022), y;

RESULTA

1. En fecha 09/05/2023 se presenta el letrado José Diego Velásquez, en su carácter de apoderado de Cloro S.A., CUIT 30-68665379-6, con domicilio legal en calle 3 de Febrero N° 48 de la ciudad de Santiago del Estero, e interpone demanda en contra de Rosario del Valle Gómez, DNI N° 18.636.127, con domicilio en Barrio Mariano Moreno, Manzana “I”, Fracción 253, sobre calle 61 entre calle 12 y calle 10, Las Talitas, Tafí Viejo, Tucumán; a los efectos de que se condene a la misma al cumplimiento de los efectos de la resolución contractual operada extrajudicialmente y en consecuencia, a restituir el inmueble que detenta, con más los daños y perjuicios solicitados.

Explica que Cloro S.A. es titular registral de los inmuebles en mayor extensión identificados con las Matrículas T-34732 y T34731, Padrones 612.180 y 528.863, respectivamente. Dentro de ellos se encuentra ubicada la fracción de terreno identificada con el n° 253 de la Manzana “I”, según plano de Mensura, Unificación y División N° 61052/11.

Relata que, mediante boleto de compraventa suscripto en fecha 29/12/2008, le vendió a Juan Pablo Cosio los inmuebles en mayor extensión referenciados, pactándose que el precio de adquisición debía ser abonado por el comprador a través de las cuotas semestrales que el contrato indica.

Cuenta que, a raíz del incumplimiento del comprador, por cartas documento remitidas en 18/08/2015 y 20/08/2015, notificó su decisión de resolver la contratación que los vinculaba, haciendo uso de la facultad que le confería la cláusula segunda de dicho convenio. Añade que por instrumento firmado entre ambos el 11/05/2017 quedó conformada la resolución, con retroactividad a las fechas de las notificaciones cursadas y teniendo lugar la restitución de los inmuebles a Cloro S.A.

Expone que, habiendo Cosio destinado el inmueble a fraccionamientos de terrenos para urbanización, Cloro S.A. reconoció las ventas y demás contratos celebrados entre Cosio y terceros, importando la cesión a favor de Cloro S.A. de todos los derechos y acciones que asistieran a Cosio contra sus co-contratantes, siendo tales negocios en lo sucesivo, de su titularidad, quedando subrogada en todos los derechos y acciones que correspondieran a Cosio, entre los que se encuentra el boleto de compraventa que Cosio suscribiera con la demandada, objeto de este proceso.

Puntualiza que el 28/08/2014 Juan Pablo Cosio y Rosario del Valle Gómez suscribieron un boleto de compraventa respecto al inmueble antes señalado, que mide aproximadamente 9.66 metros de frente por 24.03 metros de fondo, teniendo una superficie aproximada de 232.129 metros cuadrados, parte de una mayor extensión. Agrega que el precio de la compraventa se fijó en la suma de $200.000, los que serían abonados en 294 cuotas mensuales, consecutivas y ajustables; ascendiendo la primera a $650. Aclara que la accionada abonó $8.630.

Sostiene que las primeras cuotas fueron pagadas por la demandada con cierta regularidad, pero que el 23/09/2015 realizó por última vez un pago que se aplicó a la cuota n° 11, quedando una deuda de 283 cuotas por la fracción del terreno.

Indica que ante el incumplimiento voluntario, esencial y sostenido de la accionada, Cloro S.A. resolvió el contrato de manera total, intimándola a la restitución del inmueble. Señala que el 14/12/2021, con reiteración del 25/01/2022, comunicó la resolución del contrato en virtud del pacto comisorio estipulado en la cláusula séptima del boleto, a lo cual la demandada guarda silencio.

En cuanto a los daños y perjuicios reclamados afirma que, habiendo operado la resolución del contrato por culpa exclusiva de la demandada, ello ha generado un crédito a su favor por todo el tiempo que se vio privada de disponer del inmueble y una obligación para la accionada de compensar todo el tiempo en que injustificadamente usó y gozó del bien. Considera que debe ser condenada a abonar una compensación desde la fecha en que cada suma se devengó hasta su efectivo pago, con más los intereses calculados con la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Manifiesta que los daños y perjuicios deberán ser calculados al tiempo de la efectiva restitución del inmueble y de las probanzas que surjan de estas actuaciones, por lo que formula reserva de practicar la planilla respectiva una vez que se hubiera determinado la obligación de restituir y ello se hubiera cumplido.

Aclara que la demandada deberá restituir la propiedad libre de ocupación, edificación y cualquier tipo de mejoras, toda vez que las mismas resultan ser antieconómicas a los fines que la propietaria quiere darle y que, además, fueron realizadas cuando el contrato estaba resuelto, tornándose ilegítima cualquier edificación en el terreno.

Finalmente ofrece prueba y solicita que haga lugar a la demanda teniéndose por resuelto el negocio y que ordene a la demandada a restituirle el inmueble que detenta, más los daños y perjuicios que resulten de la prueba a rendirse, con intereses, gastos y costas.

2. Corrido el traslado pertinente, la demandada guardó silencio.

3. En fecha 20/12/2023 se hizo conocer a las partes que la suscripta entenderá en la presente causa.

4. Mediante providencia dictada en fecha 12/03/2024 se abre la presente causa a pruebas y se convoca a las partes el día 30/04/2024 a la audiencia de conciliación y proveído de pruebas dispuesta en art. 443 y sgtes. C.P.C.C.T.

No encontrándose debidamente notificada la parte demandada, se ordenó pasar a un cuarto intermedio para el día 22/05/2024.

En el acto de la primera audiencia no se pudo invitar a una conciliación a las partes debido a la ausencia de la accionada, por lo que procedí a proveer las pruebas ofrecidas por la actora: A1) Prueba Documental y Documental en poder de tercero (Admitida - Producida).

En fecha 28/08/2024 tiene lugar la Segunda audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva, a la cual tampoco compareció la accionada. Allí, la parte actora denuncia hecho nuevo en relación al abandono por parte de la demandada del inmueble objeto de este juicio, razón por la cual resolví la admisibilidad de la prueba ofrecida, la que consiste en una inspección ocular. Asimismo, se dispuso un cuarto intermedio para el día 13/09/2024.

Así, en fecha 19/09/2024 se agregó el informe resultante de la inspección ocular ordenada.

Posteriormente, el 04/10/2024 tuvo lugar la audiencia designada para tal fecha, sin que concurriera la demandada, pese a estar debidamente notificada. Abierto el acto, esta sentenciante efectúa un repaso del cuadro probatorio y da por clausurado el debate. Se ponen los autos para alegar y el letrado de la parte actora procede a formular los mismos. Practicada planilla fiscal, pasan los autos a despacho para resolver sobre el fondo de la cuestión, previa presentación de documentación original.

CONSIDERANDO

1. Hechos y pretensiones: El letrado José Diego Velásquez, en su carácter de letrado apoderado de Cloro S.A. se presenta e interpone demanda en contra de la Sra. Rosario del Valle Gómez, DNI n° 18.636.127, a fin de que se condene a la misma a la restitución del inmueble ubicado en Barrio Mariano Moreno, Manzana “I”, Fracción 253, sobre calle 61 entre calle 12 y calle 10, Las Talitas, Tafí Viejo, Tucumán; con más los daños y perjuicios reclamados.

2. Ley aplicable: Previo a ingresar al tratamiento del fondo de la cuestión, cabe puntualizar que si bien a partir del 01/08/2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación (C.C.C.N.), los hechos ventilados han acaecido durante la vigencia del Código Civil anterior, ya derogado.

Así, el art. 7 actual establece que: “A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletoria no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo”.

Por lo expuesto, el presente caso debe ser juzgado a la luz del Código Civil derogado (Ley 340).

3. Incontestación de demanda: Se tiene presente la postura adoptada por la demandada quién, pese a estar debidamente notificada del presente proceso, optó por guardar silencio y no oponer una defensa apropiada a su derecho.

Considero necesario dejar asentado que la notificación de traslado de demanda se cursó al domicilio contractual (cfr. cláusula Décimo Séptima del Boleto de Compraventa de fecha 28/08/2014) conforme lo establece nuestra jurisprudencia: *"La Sala 2 de Camara compartiendo lo dcitaminado por el Ministerio Publico Fiscal dijo: debe entenderse que las notificaciones que se efectúan al domicilio especial constituido por la parte demandada tienen validez mientras no comunique su cambio.V. Tribunal, Sala II, en sentencia N° 212 del 08/08/2019 dijo: ‘Tal y como destacan la a-quo y la Sra. Fiscal de Cámara, el domicilio convencional fijado por las partes es en principio apto para dar conocimiento a la contraria de la existencia*

de un proceso judicial derivado de aquel convenio. Como venimos sosteniendo en causas análogas, no cabe duda de que el cumplimiento de lo pactado es el primer efecto querido o buscado en un contrato. Y en este contexto el domicilio contractual es un tipo de domicilio especial creado por voluntad de las partes que tiene por objeto -entre otros-, constituir un centro de recepción de la notificación de los efectos procesales y de actos o manifestaciones de voluntad relativos al negocio o acto jurídico para el cual se denunció ese domicilio. La doctrina señala que el domicilio de elección tiene gran importancia práctica para las partes, pues les asegura la posibilidad de hacer efectivas las acciones judiciales del caso sin necesidad de indagaciones posteriores sobre el domicilio ordinario de la contraparte. Se lo elige para todos los efectos del contrato y la ejecución de sus obligaciones, debiendo además destacarse que resulta accesorio de una convención principal, pues el domicilio pactado en una de las cláusulas del contrato es válido y debe considerarse subsistente aunque allí no habite el interesado, mientras no se haya elegido otro y comunicado fehacientemente a los demás contratantes... Por ello, los efectos del domicilio convencional subsisten aunque el elegido no sea el domicilio real de quien lo constituye, si no tomó la precaución de notificar el cambio al contratante en forma fehaciente; tal y como ocurre en este caso en el que – el demandado – no probó haber comunicado cambio de domicilio alguno a su co-contratante'.En conclusión el domicilio contractual creado por voluntad de las partes subsiste mientras no se haya elegido otro y comunicado fehacientemente su cambio, lo que no aconteció en autos.IV.- Por los motivos expresados, a criterio de esta Fiscalía, corresponde no hacer lugar a la apelación interpuesta por la demandada." (Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala II. Sentencia n° 240. Fecha: 22/08/2024. Fdo. Dres. Cossio - Monteros).

"La única alternativa posible para que pierda vigencia el domicilio convencional es el cambio con notificación fehaciente a los demás contratantes, extremo que pese a sus argumentos no ha sido acreditado por el demandado, por lo que este aspecto de los agravios no puede atenderse". (Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala I. Sentencia n° 15. Fecha: 17/02/2023. Fdo. Dres.: Cossio – Fajre- Courtade (en disidencia).

En consecuencia, encontrándose debidamente notificada la demandada; los hechos afirmados por la actora se tienen, en principio, por reconocidos y por auténtica la documentación acompañada, con excepción de aquellos que sean de necesaria acreditación.

Así lo estipula el art. 438 C.P.C.C.T. en cuanto establece que "Si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho".

Es decir, que si bien el silencio del demandado faculta al juez a tener por ciertos los hechos expuestos por la actora en su demanda y por auténtica la documentación e instrumentos acompañados, atento a la claridad y contundencia de los términos de la norma antes citada, no es menos cierto que esta potestad no exime al juez de hacer una adecuada valoración de los elementos de juicio incorporados, según el mérito de la causa, ni impone que se tengan por ciertos los hechos expuestos en la demanda cuando se consideran insuficientes aquellos elementos y el accionante no produjo prueba que aporte elementos de convicción suficientes para la resolución de la controversia. Por ende, la aplicación de la norma procesal no debe exceder de un modo irrazonable los límites impuestos por la finalidad que atienden en su función reglamentaria de la garantía de la defensa.

Sin perjuicio de ello, resalto que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 214, inc.5 C.P.C.C.T.).

4. Pruebas y hechos acreditados. En primer lugar, tendré por auténtica la documentación presentada por la actora, conforme a lo normado por el art. 328 del C.P.C.C.T.. También tendré por acreditada la suscripción del boleto por parte de la demandada Rosario del Valle Gomez, toda vez que dicho instrumento cuenta con certificación notarial de firmas. De ello, quedaría por cierta la relación contractual entre el Sr. Cosio y la demandada y, que el objeto de tal relación era el inmueble ubicado en Barrio Mariano Moreno, Manzana “I”, Fracción 253, sobre calle 61 entre calle 12 y calle 10, Las

Talitas, Tafí Viejo, Tucumán.

Así también, tendré por autentica la relación contractual entre Cosio y la actora Cloro S.A., de acuerdo a la copia simple del contrato de venta y su acta complementaria adjuntadas al expediente. De ellas también surge que el inmueble objeto de la litis identificado como Fracción 253, Manzana "I", Las Talitas, Tafi Viejo, Tucumán; que a su vez es parte de una mayor extensión y tal terreno es el objeto del contrato de venta entre Cloro S.A. y el Sr. Juan Pablo Cosio.

A través de las copias de cartas documento cursadas, compruebo que la actora resolvió el vínculo contractual en fechas 14/12/2021 y 25/01/2022; a través de las cuales intimó a la demandada infructíferamente a la restitución del inmueble. Aquellas son prueba también del intercambio epistolar descripto en la demanda.

Asimismo, tengo presente la inspección ocular llevada a cabo en 19/09/2024 en el inmueble objeto de litis, en la que el Sr. Oficial de Justicia informa que "se puede observar que la Fracción 253 manzana I del B° Mariano Moreno se trata de un terreno baldío con pastizales en aparente estado de abandono donde en su momento hubo algún tipo de construcción. Se adjuntan fotos para mejor comprensión" (sic).

Dejo constancia que he valorado la totalidad de las pruebas existentes en este expediente y si no he mencionado alguna puntualmente o en su totalidad, es por no haberla considerado conducente, ni dirimente en su resolución (art. 321 C.P.C.C.T.).

5. Resolución contractual. En nuestro sistema legal, la resolución contractual tiene un alcance obligacional. Tratándose de la resolución del contrato por incumplimiento de una condición esencial, devienen aplicables las normas referidas a las obligaciones bajo condición resolutoria (arts. 1371, 555, 557, 584 y concordantes del Código Civil). De lo expuesto surge que, cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiese recibido a virtud de la obligación.

Es decir que, operada la resolución del contrato, nace un derecho de crédito de las partes para que les sea restituido lo entregado en virtud del contrato resuelto, con efecto retroactivo a la fecha de notificación de la resolución contractual.

En el boleto de compraventa objeto del juicio se estipuló en la cláusula séptima apartado b un pacto comisorio expreso que dispone “La mora en el cumplimiento de las obligaciones asumidas será automática y se producirá por el solo vencimiento de los plazos convenidos, sin necesidad de notificación o interpelación de ninguna índole. La falta de pago por parte del COMPRADOR de dos cuotas consecutivas o alternadas del precio de la fracción vendida, facultará al PROPIETARIO a optar por: a) (...), o b) Resolver el presente contrato, para lo cual bastará la comunicación que EL VENDEDOR curse a EL COMPRADOR, en el domicilio constituido en el presente contrato, notificándole que este convenio ha sido resuelto. Para tal hipótesis, el COMPRADOR deberá restituir el terreno a EL VENDEDOR en forma inmediata, si estuviera en la tenencia del mismo por el título que fuere”. Mediante las comunicaciones cursadas por cartas documento de fechas 14/12/2021 y 25/01/2022, el Sr. Fernando E. Martinez (en su carácter de apoderado de Cloro S.A.) hace uso del pacto comisorio, resultando aplicable al caso el art. 1.204 del Código Civil.

Encontrándose acreditado el incumplimiento esencial como es el pago del saldo de precio por parte de la demandada (atento al pacto comisorio expreso pactado entre las partes) tendré por resuelto el contrato celebrado desde el día 14/12/2021, fecha en que el vendedor comunica por carta documento al comprador la resolución.

Cabe señalar que el art. 555 del Código Civil, dispone: "Cumplida la condición resolutoria deberá restituirse lo que se hubiese recibido a virtud de la obligación".

En función de ello, la demandada habrá de restituirle a la parte accionante el inmueble objeto del juicio, en el plazo de 30 días de quedar firme el presente decisorio.

A su vez, cabe mencionar lo establecido en la cláusula octava la cual dispone: "Para el caso de incumplimiento del COMPRADOR, si EL VENDEDOR decidiera la resolución del contrato, sin perjuicio de la restitución del inmueble en caso que correspondiera, se establece una cláusula penal en los términos del art 652 y coc. Cód. Civil en virtud de la cual EL COMPRADOR perderá todo o parte de lo que hubiera abonado a cuenta de precio, en concepto de indemnización derivada del incumplimiento, según la siguiente graduación y escala: a) Si el incumplimiento del COMPRADOR y la consiguiente resolución del contrato se produjera antes de que EL COMPRADOR hubiera abonado el treinta por ciento (30%) de las cuotas pactadas, todo lo pagado quedará en favor del VENDEDOR (...)".

Ahora bien, conforme a lo establecido en la cláusula octava y teniendo en cuenta que la demandada abonó la suma de $8.630, según lo denunciado por la actora en su escrito introductorio, no le corresponde a la misma efectuar devolución alguna de dinero atento a que el monto abonado no supera el 30% de las cuotas pactadas.

6. Daños y perjuicios. La parte actora manifiesta que habiendo sido ejercida la resolución contractual, la ley determina la obligación de las partes de restituirse retroactivamente las prestaciones que hubiera cumplido.

Manifiesta que el efecto resolutorio tornó ilegítimo el uso y goce del inmueble por parte de la demandada, quien está detentando una cosa ajena sin abonar canon alguno desde el origen mismo del negocio, es decir, desde el 14/12/2021, lo que constituye un verdadero enriquecimiento incausado a su favor y a costa de la actora. Por ello, entiende que la accionada le adeuda una compensación por todo el tiempo en que usó y gozó de la propiedad, privando a Cloro S.A. de disponer de ella, debiendo en consecuencia ser condenada a abonarlos desde la fecha en que cada suma se devengó, hasta su efectivo pago, con más intereses.

Sin perjuicio de ello, formula reserva de practicar la planilla respectiva atento a que los daños y perjuicios reclamados deberán ser calculados al tiempo de la efectva restitución del inmueble y además deberá determinarse el valor locativo del inmueble ocupado sin causa por el accionado, durante todo el tiempo por el que perduró la ocupación.

Respecto a la indemnización reclamada por la actora en cuanto sostiene que el efecto resolutorio tornó en ilegítimo el uso y goce del inmueble por parte del demandado causando daños y perjuicios por la privación de del uso del inmueble, la misma deviene procedente.

Entrando en análisis de los daños y perjuicios reclamados, debo decir que, la resolución del contrato de compraventa de un inmueble, celebrado por boleto de compraventa con entrega de la posesión al comprador, por falta de pago del precio, origina al vendedor derecho a reclamar indemnización por privación de uso del inmueble, desde la fecha en que se pone en movimiento la mecánica resolutoria hasta la efectiva restitución del mismo.

La sola privación de uso debe reconocerse como productora de daños y en esa condición, fuente de resarcimiento, atento a que su indisponibilidad ocasionó un disvalor en el patrimonio del enajenante. La existencia del perjuicio en cuanto tal no requiere demostración específica, pues en las concretas circunstancias del caso resulta de la indisponibilidad misma; y como principio, el pago del costo que

ello representa constituye un daño emergente que debe ser reconocido, pues se trata de una consecuencia inmediata y necesaria del incumplimiento.

En este sentido se ha expedido nuestra Excma. Corte Suprema en los siguientes términos: "Esta Corte, con distinta integración, ha resuelto, en el marco de la resolución de un contrato de compraventa de un inmueble, celebrado por boleto de compraventa con entrega de la posesión al comprador, por falta de pago del precio, que la ausencia de prueba de los daños ocasionados al vendedor por la privación de uso de un inmueble no es óbice para conceder la respectiva indemnización (cf. arts. 275 -hoy 267- y 33 del CPCCT), desde la fecha en que se pone en movimiento la mecánica resolutoria hasta la efectiva restitución del mismo (CSJT, 21/09/2001, “Nadra de Rossini, Julia c/ Peralta de Canavoso, Benita E. s/ Resolución de contrato” -Sentencia n° 768-). En ese orden, y como se resolviera en el citado fallo, resulta procedente el reclamo de daños y perjuicios formulado por la actora por privación de uso derivado del incumplimiento de la compradora, desde la fecha de notificación de la demanda, porque es a partir de dicho momento en que cesa la buena fe de la compradora y nace la obligación de restituir lo recibido, por lo que hasta ese momento el poseedor hace suyos los frutos percibidos, debiendo restituir los frutos pendientes a partir de dicha fecha y hasta tanto se efectivice la restitución del inmueble a la actora, toda vez que al no poder contar con el mismo ésta se encuentra privada de su uso (CSJT, 21/09/2001, -Sentencia n° 768-). En su mérito, cabe casar la sentencia recurrida, en lo atinente a este punto, en cuanto no concede al actor una indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por la privación de uso del inmueble de marras, sobre la base de considerar que no se acreditó el daño producido por la demandada, puesto que se trata de un daño que surge de los hechos mismos -in re ipsa-, esto es, de la sola constatación de la privación del uso del inmueble de marras. En efecto, la sola privación de uso debe reconocerse como generadora de daños y, en esa condición, fuente de resarcimiento, ya que la indisponibilidad del bien ocasionó un disvalor en el patrimonio del enajenante. Y la existencia del perjuicio, en cuanto tal, no requiere demostración específica, atento que resulta de la indisponibilidad misma; y como principio, el pago del costo que ello representa constituye un daño emergente que debe ser reconocido, pues se trata de una consecuencia inmediata y necesaria del incumplimiento. Ello, en definitiva, está autorizado por las normas generales sobre responsabilidad y no es más que otra aplicación del principio de que todo aquél que ocasiona un daño a otro debe resarcirlo (art. 1.068 del Código Civil), con lo que quedará restablecido el desequilibrio jurídico originado por el incumplimiento de la obligación y repuesto el acreedor en la situación patrimonial que debía tener si no fuera por el hecho del deudor responsable (Cfr. GASTALDI, José M., Pacto comisorio, Hammurabi, Buenos Aires, 1985, p. 443). En este orden, se ha resuelto que “Al declararse la resolución del contrato por el ejercicio del pacto comisorio, es viable el resarcimiento del lucro cesante por los daños y perjuicios ocasionados durante el tiempo en que perduró la mora del contratante incumplido” (CNCiv., en pleno, 22/02/1990, “Civit, Juan c/ Progress S.A. y otro”, LL, 1990-B, 474 y LLO: 60001014). A pesar de que la cuantía indemnizatoria no ha sido probada por el actor, estando acreditada la procedencia del daño, resulta aplicable, en principio, la previsión normativa contenida en el art. 267 del CPCC. Ahora bien, meritando el tiempo transcurrido desde que se produjo la mecánica resolutoria, las especiales circunstancias de la causa y a los fines de no conculcar el derecho de defensa en juicio de la demandada, estimo que la fijación del importe indemnizatorio debe diferirse a la etapa de ejecución de sentencia (arts. 267 y 562 CPCCT). (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal. Sentencia n° 787. Fecha: 16/05/2019. Fdo Dres. Posse - Estofan - Leiva).

Dispuesta la resolución del boleto de compraventa, y dado que la Sra. Gomez se encuentra en posesión del inmueble desde su celebración, y conforme los lineamientos referidos por el Máximo Tribunal Provincial, el valor locativo debe reconocerse desde la fecha notificación de la demanda y hasta la efectiva restitución libre de ocupantes, puesto que antes de esa fecha, el comprador tenía

derecho a usar el inmueble, cuya posesión había recibido en la fecha de suscripción del boleto de compraventa, y debe considerarse legítima.

Por todo ello, y no habiendo la parte actora denunciado el valor locativo del inmueble, corresponde diferir la fijación del importe indemnizatorio para la etapa de ejecución de sentencia, y una vez que el inmueble haya sido restituido a Cloro S.A.

7. Costas. Las costas serán impuestas a la demandada Rosario del Valle Gomez en razón del principio objetivo de la derrota (art. 61 C.P.C.C.T.).

8. Honorarios. Encontrándose el presente caso encuadrado en lo dispuesto en el inc. 3 del art. 39 de la Ley n° 5480 no corresponde efectuar regulación honorarios en la presente sentencia.

Por ello,

RESUELVO

I. HACER LUGAR a la demanda iniciada por Cloro S.A. en contra de Rosario del Valle Gomez, D.N.I. n° 18.636.127, y condenar a esta último a restituir a Cloro S.A., libre de todo ocupante, el inmueble objeto del contrato celebrado con el Sr. Juan Pablo Cosio en fecha 28/08/2014 del inmueble ubicado en Barrio Mariano Moreno, Mza. "I", Fracción n° 253, sobre calle n° 61 entre calle 12 y 10, Las Talitas, Tafi Viejo, Tucumán; sin perjuicio de los derechos que le asistan por las eventuales mejoras que pudiere haber efectuado sobre el referido inmueble, en el término de diez días de firme la presente sentencia.

II. CONDENAR a la Sra. Rosario del Valle Gomez al pago de los daños y perjuicios comprendidos por el valor locativo del inmueble, desde la fecha de notificación de la demanda hasta la efectiva entrega del inmueble, cuyo cálculo y fijación se difiere para la etapa de ejecución de sentencia.

III. COSTAS al demandado vencido conforme lo considerado.

IV. RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

DRA. INÉS DE LOS ANGELES YAMÚSS

JUEZA EN LO CIVIL Y COMERCIAL XI NOMINACIÓN.

Actuación firmada en fecha 20/02/2025

Certificado digital:
CN=YAMUSS Ines De Los Angeles, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27222646419

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