

Expediente: 144/10

Carátula: **ABRAHAM MIGUEL ANGEL C/ BALDERRAMA MARGARITA TERESA S/ Z- RESOLUCION DE CONTRATO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **05/02/2025 - 00:00**

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

20106455997 - **ABRAHAM, MIGUEL ANGEL-ACTOR/A**

30716271648510 - **JUAREZ, PAOLA ELIZABETH-DEMANDADO/A**

90000000000 - **BALDERRAMA, MARGARITA TERESA-DEMANDADO/A**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

**Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la Vta Nominación**

ACTUACIONES N°: 144/10



H102324790977

San Miguel de Tucumán, 04 de febrero de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**ABRAHAM MIGUEL ANGEL c/ BALDERRAMA MARGARITA TERESA s/ Z- RESOLUCION DE CONTRATO**” (Expte. n° 144/10 – Ingreso: 12/02/2010), de los que

### **RESULTA:**

**1. Escrito de demanda.** Que mediante presentación de fecha 12/02/2010, el Sr. Miguel Angel Abraham DNI N° 12.597.680 en representación de su hermano Abraham Jorge Omar, con el patrocinio de la letrada Ganin José Carmen Rosa (el que luego cambia su representación letrada por el Dr. Mender Luis Ricardo como apoderado), inicia demanda de resolución de contrato en contra de la Sra. Margarita Teresa Balderrama DNI: 10.738.129.

Manifiesta que en fecha 03/01/2006 celebró un contrato de compraventa con la demandada de un departamento de dos ambientes, ubicado en calle Marco Avellaneda N° 920, Unidad n° 2 de la localidad de Tafí Viejo de esta provincia, identificado con matrícula registral T-02374 (Tafí viejo), Padrón provincial N° 84474, padrón municipal N° 7228.

Señala que, el contrato de compraventa se realiza entre Abraham Miguel Ángel -en representación de su hermano- que resulta el titular dominial del inmueble y la demandada Margarita Teresa Balderrama, y que el convenio se encuentra debidamente sellado por la Dirección General de Rentas. Asimismo pone de resalto que ese mismo día se hizo entrega del departamento descrito anteriormente.

Menciona que dicho negocio se estipulo en la suma de \$10.000 (pesos diez mil) pagadero el 50% (\$5.000 pesos cinco mil) al momento de la celebración del contrato y el saldo en 36 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de \$400 (cuatrocientos pesos) cada una, incluido los intereses. Señala que la demandada abonó únicamente el 50% inicial es decir, el monto de \$5000 ( pesos cinco mil), no corriendo con la misma suerte las cuotas restantes que en total eran 36, lo que importa a su criterio, el incumplimiento por la parte demandada, de los términos y las obligaciones contractuales, acarreado tal circunstancia la resolución de dicho negocio jurídico.

Pone de manifiesto que, si bien no fue contemplado el pacto comisorio expreso de conformidad al art. 1204 del C.C. el mismo se encuentra implícito y a los efectos de su perfeccionamiento, ha intimado a la demandada a través de dos cartas documentos, la primera en fecha 01/10/2009 CD. 940267978 y la segunda de fecha 10/12/2009 CD. 032516555, sin obtener respuesta alguna.

Advierte que, de su parte ha cumplido con la obligación contractual, que hizo entrega del inmueble y que la entrega de documentación para escriturar quedaba sujeta a lo acordado expresamente por las partes, por lo estipulado en la cláusula N° 7 y que la demandada no canceló la deuda.

Por último, funda su derecho, ofrece pruebas y solicita se declare la resolución del contrato de compraventa de fecha 03/01/2006, restituyendo el departamento y quedando la suma abonada como parte de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento contractual de la accionada.

Corrido el pertinente traslado de ley a fs. 76/80 Balderrama Margarita Teresa DNI 10.738.129 se apersona con el patrocinio de la letrada Muñoz Nancy Natalia, contesta demanda, realiza una negativa general y particular de los hechos y narra lo siguiente: que la parte actora ha viciado el contrato del cual reclama su resolución y entre esas irregularidades menciona las siguientes: firma del contrato, que efectivamente en fecha 03/01/2006 la demandada realiza la compra mediante boleto del inmueble objeto de la presente litis, y que en dicho momento junto a la firma del instrumento se le hizo entrega del inmueble.

Manifiesta que entregó a la parte actora la suma de \$5000 (cinco mil pesos), quedando un saldo idéntico, que debía ser abonado en 36 cuotas mensuales y consecutivas, las cuales debían ser pagadas previa intimación de pago por parte de la parte actora.

Señala que de común acuerdo, se decidió omitir la determinación de una fecha específica para el inicio de los pagos en la cláusula tercera, entendiéndose que la obligación de abonar las cuotas mensuales comenzó a regir una vez realizada la intimación correspondiente.

Indica que lo acordado tuvo como finalidad compensar los gastos que la parte firmante debió afrontar para la adecuación y mejora del inmueble, así como por el tiempo de espera para la regularización dominial del mismo.

Así resalta que, el documento jamás le fue entregado sino hasta 3 años después, donde se le otorgó una copia simple del mismo.

En relación con el pago y la entrega de la documentación, se afirma que, de conformidad con el estado de las negociaciones, a principios del año 2009 se apersonó al departamento el Sr. Abraham, quien solicitó el cobro del saldo pendiente, alegando que ya contaba con la documentación necesaria para proceder con la escrituración. En dicha ocasión, la Sra. Balderrama abonó la totalidad de lo adeudado y solicitó el recibo correspondiente por el pago realizado. A lo que el Sr. Abraham respondió que entregaría el recibo junto con la documentación pertinente.

Narra que pasados aproximadamente tres meses, específicamente en agosto de 2009, el Sr. Abraham regresó al departamento, trayendo consigo una fotocopia simple del boleto de

compraventa. Indica que en esa ocasión, manifestó que con dicha fotocopia era posible iniciar el trámite de escrituración. Sin embargo, expresó que para poder entregar el original del boleto de compraventa, la Sra. Balderrama debía abonar la suma adicional de **\$3.000 (tres mil pesos)**. Le aseguró que en un mes volvería para recoger el dinero y entregar la documentación original.

En el mes de septiembre, cuando el Sr. Abraham se presentó nuevamente, esta parte se negó a abonar la suma de **\$3.000 (tres mil pesos)** exigida, ya que aún no le había sido entregado el recibo del pago anterior. Ante esta negativa, el Sr. Abraham amenazó tanto a la Sra. Balderrama como a su familia.

Debido a estas amenazas, la parte se dirigió a la comisaría para realizar la denuncia correspondiente y también acudió al Registro Inmobiliario para solicitar un informe dominial del inmueble. En dicho informe, se encontraron varias irregularidades: en primer lugar, no figuraba la división de condominio en unidades habitacionales, como se había establecido en el contrato; en segundo lugar, se registraba una compra a nombre de la Sra. Alderete Amalia del Carmen, realizada el 17/05/1994; y, finalmente, el informe indicaba la existencia de varios embargos sobre la propiedad.

Sobre lo anteriormente mencionado, la accionada pidió explicaciones al Sr. Abraham y solo recibió amenazas de su parte por lo que continuó con la causa penal y que se halla individualizada bajo Expte N° 30265/09, (causa que de conformidad a las pruebas rendidas en autos, la misma se encuentra en estado archivado.). Impugna tasación. Plantea falta de personalidad activa.

Señala que, conforme se desprende de la documentación, el hecho de que a los fines de iniciar esta demanda presente un informe inmobiliario en donde la inscripción de venta a favor de la Sra. Alderete ha sido denunciada como caduca en fecha 05/01/2010, por trámite iniciado en fecha 30/12/2009, evidencia que a la fecha de celebración del contrato de compraventa con esta parte el Sr. Abraham no era titular dominial a los fines registrables por lo que difícilmente podría haber cumplido con la entrega de la documentación para escriturar y menos aún llevar adelante la división parcelaria de las unidades habitacionales, lo que demuestra la mala fe también en este hecho. Asimismo señala que, en la cláusula sexta del contrato de compraventa suscripto en fecha 03/01/2006, denuncia que el Sr. Miguel Angel Abraham, realiza la venta en representación de su hermano quien le había otorgado poder especial, ahora bien, tal como surge de la documentación por ellos mismos acompañada, el mencionado poder fue otorgado en fecha 18/12/2009 es decir tres años más tarde de suscripto el contrato que pretende resolver.

Manifiesta que, en virtud de lo señalado, existe una evidente falta de personería activa, la cual encuentra su raíz en la misma firma del contrato por alguien que vende un inmueble sin una capacidad suficiente como para que dicho acto sea válido. En consecuencia señala que resulta evidente que el Sr. Abraham quien no tenía personería para celebrar un contrato, difícilmente pueda resolverlo.

### **1.1 Reconviene.**

Señala que, siendo la oportunidad procesal apta, y existiendo en la documental aportada por el Sr. Abraham, pruebas suficientes que confirman su mala fe y evidente incumplimiento contractual, previo a la también dubitada y falaz intimación de pago en que habría incurrido esta parte y de conformidad al art. 402 Cod. Procesal Civil y Comercial de Tucumán, viene a reconvenir en contra del Sr. Abraham Miguel Angel y en virtud de ello, solicita se resuelva el contrato de compraventa celebrado en fecha 03/01/2006 en virtud del incumplimiento contractual, sostenido en la falta de legitimación para su celebración y consecuente entrega de documentación para escriturar.

Asimismo existiendo daño material comprobado mediante arreglos y refacciones realizadas en el inmueble y la entrega de la suma de dinero en concepto de compra (50% del inmueble) y daño moral ocasionado por la incertidumbre legal en relación a la titularidad dominial y seguridad posesoria con la que esta parte ha tenido que vivir los últimos cuatro años, por la mala fe del accionante, es que solicita se restituyan los montos abonados y oportunamente se calcule el monto indemnizatorio por los daños y perjuicios sufridos a criterio de S.S.

Ofrece pruebas y solicita se tenga por reconvenida la presente demanda, haciendo lugar e imponiendo costas a la actora.

Advierte el proveyente que a fs. 128 se aclara el objeto preciso de la presente reconvenición que es la de que la parte actora otorgue los papeles para escriturar y/o en su defecto indemnice a esta parte por los daños y perjuicios ocasionados.

Corrido el pertinente traslado, contesta reconvenición a fs 141/143 fundamentos a los que me remito en honor a la brevedad.

Cumplido ello, a fs. 239 se abre la causa a pruebas por 20 días, la que es declarada nula y sin valor alguno en fecha 08/07/2020, como consecuencia de la denuncia formulada a fs. 224 de fallecimiento de la demandada.

Realizada todas las diligencias necesarias a los fines de citar a los herederos en fecha 26/02/2021 mediante presentación del Defensor oficial de la Ira nominación, se apersona Paola Elizabeth Juárez, DNI 22.030.392, hija de la Sra. Balderrama a los fines de continuar con el presente proceso.

Reabiertos los términos en fecha 23/03/2022 se abre la presente causa a pruebas, etapa en la que únicamente se produce prueba documental de ambas partes. Agregadas y producidas las mismas, se ponen los presentes autos para alegar por cada parte y por su orden, alegando ambas partes. Posteriormente, practicada la planilla en fecha 31/07/2023 y abonada la misma en su totalidad, quedan estos autos en estado de ser resueltos, y

## **CONSIDERANDO**

### **1. Los hechos:**

En autos el Sr. Miguel Angel Abraham, en representación de su hermano Abraham Jorge Omar, inicia demanda de resolución de contrato en contra de la Sra. Margarita Teresa Balderrama DNI N°: 10.738.129.

Manifiesta que, en fecha 03/01/2006 celebró un contrato de compraventa con la demandada de un departamento de dos ambientes ubicado en calle Marco Avellaneda N° 920, Unidad n° 2 de la localidad de Tafí Viejo de esta provincia, identificado con la matrícula registral T-02374 (Tafí viejo), Padrón provincial N° 84474, padrón municipal N° 7228, a fin de que una vez cumplido el pago, se le otorgue la escritura traslativa de dominio del inmueble en cuestión. Y ante el incumplimiento incurrido por la misma solicita la resolución del mismo.

Por otro lado la demandada, contesta demanda negando los hechos y solicitando el rechazo de la misma, a su vez reconviene a la actora por incumplimiento contractual, en el que solicita se otorgue los papeles a los fines de la escritura traslativa de dominio, sosteniendo como fundamento, la falta de legitimación para la celebración de la compraventa y el incumplimiento contractual basado en diversas irregularidades que detalla minuciosamente. A su vez en caso de que no sea posible la escritura traslativa de dominio, solicita subsidiariamente se restituya el monto abonado (50% del inmueble) y oportunamente se indemnice por los daños y perjuicios ocasionados.

## **2. Ley aplicable:**

Corresponde expedirse sobre la normativa aplicable al caso. Cabe aclarar que debido a la entrada en vigencia del C.C.C.N. (ley 26.994) desde agosto del año 2015 (conforme ley 27.077), de manera liminar, corresponde pronunciarse sobre la ley aplicable al presente caso. De conformidad con lo normado tanto por el art. 7 del C.C.C.N. (ley 26.994) como por el art. 3 del C.C. (ley 340), la regla es que la constitución y los efectos ya producidos de las situaciones nacidas bajo el C.C. (ley 340) no pueden ser afectadas por nuevas disposiciones; en cambio, el C.C.C.N. rige las consecuencias o efectos de esas situaciones aún no producidas y la extinción no operada (cfr. Aída Kemelmajer de Carlucci, en "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, pág. 159).

Conviene pues traer a colación lo normado por el art. 7 del C.C.C. N. que establece expresamente: "Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes.

La 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 supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo." De la norma citada se colige que los principios que campean en la materia (eficacia temporal de las leyes) son la aplicación inmediata y no retroactiva de las leyes.

Sobre esa base, atendiendo que el hecho que se invoca como fundamento de la pretensión de resolución de un contrato y daños y perjuicios incoada en el presente habría tenido lugar bajo la vigencia del Código de Vélez Sársfield, corresponde, en caso de ser procedente para el tratamiento del caso, la aplicación supletoria de las normas allí contenidas. Entonces, en el caso se alega que el boleto de compraventa se celebró en el mes de enero del año 2006, motivo de la presente causa, y atento a la naturaleza de la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica anterior a la entrada en vigencia del C.C.C.N, corresponde aplicar al presente caso las normas del Código velezano, (ley 340).

Sentado la ley aplicable al caso, corresponde expedirse a continuación sobre la excepción de falta de legitimación activa planteada por la demandada Balderrama Margarita Teresa.

## **3. Excepción de Falta de Legitimación activa:**

Al contestar demanda por la acción incoada, la reconviniente, Sra. Balderrama, señala que, tal como se desprende de la documentación, existe una inscripción de venta realizada en el año 1994 a favor de una Sra. de apellido "Alderete", la cual ha sido denunciada como caduca en fecha 05/01/2010, por un trámite iniciado el 30/12/2009, lo que evidencia que a la fecha de la celebración del contrato de compraventa con esta parte, el Sr. Abraham no era titular del dominio a los fines registrables, por lo que difícilmente podría haber cumplido con la entrega de la documentación para escriturar y mucho menos de llevar adelante la división parcelaria de las unidades habitacionales, lo que demuestra la mala fe contractual también en este hecho.

Asimismo, pone de resalto que, como se observa en la cláusula sexta del contrato de compraventa suscripto en fecha 03/01/2006, se denuncia que el Sr. Abraham Miguel realiza la venta en representación de su hermano quien le habría otorgado un poder especial, y de conformidad a las constancias de autos el poder fue otorgado en fecha 18/12/2009, es decir tres años después de suscripto el contrato que pretende resolver en la presente litis.

En virtud de ello, manifiesta que, quien no tiene personería para celebrar un contrato difícilmente la tenga para solicitar su resolución y menos aún como en el caso particular.

Corrido el pertinente traslado la parte actora solicita el rechazo de la misma de conformidad a los fundamentos vertidos mediante presentación de fs. 141/143 a los cuales me remito en honor a la brevedad.

Preliminarmente, he de abocarme al análisis de la falta de legitimación activa planteada. Tengo para ello que, ésta es la habilidad otorgada por la ley para asumir la calidad de parte actora en un proceso determinado.

De tal manera podemos destacar que la carencia de legitimación se produce cuando una de las partes no es titular de la relación jurídica sustancial, es decir aquellos que no están habilitados para accionar o contradecir respecto a la pretensión o materia que está en discusión. “La legitimación “ad causam” importa la idoneidad específica de una persona de ser parte en un proceso determinado con relación al reclamo que se deduce en el mismo. Se trata de la habilitación o aptitud legal de discutir en juicio el objeto sobre el que versa el mismo.

En síntesis, se debe establecer no solo si quien pone en marcha determinada pretensión, resulta el verdadero titular de los derechos esgrimidos, sino si la persona contra quien se dirige la misma, forma parte de la relación jurídica sustancial en que la pretensión se funda” (C.CCo202 La Plata, 93399 RSD-101-00, S. 4/5/2000, “Ciotinni de Moreno Terrero, María Magdalena c/ Ríos, Mariana s/ Repetición de pago”.

Entonces, como vengo manifestando, la falta de legitimación se puede dar respecto de cualquiera de las partes en un proceso, de tal manera la podemos clasificar en activa o pasiva. La activa se refiere a la habilitación de cierto sujeto para ser actor, es decir, para petitionar mediante la acción, y la legitimación pasiva se refiere a la habilitación legal para ser o tener la calidad de demandado, es decir, para contradecir la acción.

Ahora bien, respecto de la acción incoada en autos de resolución de contrato y la reconvenición, resalto, como tiene dicho la jurisprudencia y en concordancia a lo planteado en el presente caso, lo siguiente : *“...Recordando que la legitimación es la investidura que ostenta todo aquél que formule una pretensión o reclamo en relación al objeto o causa en que funda su acción, cabe tener presente que en la dinámica de la resolución por incumplimiento, quien se encuentra legitimado para instar el mecanismo legal es el acreedor o sus sucesores universales o singulares (cf. Ibáñez Carlos “Teoría de los contratos”, ed. Ábaco, Bs. As., 2010, pág. 613), no el propietario o titular de dominio del bien que es objeto del contrato de compraventa; tan es así que ni aún en este caso se exige esa titularidad toda vez que en general y en particular puede contratarse -o venderse- bienes ajenos. Con mayor razón, cuando se plantea una resolución por incumplimiento en donde, como lo recuerda el fallo apelado con la cita doctrinaria mencionada, lo relevante no es la calidad de dueño, cesionario, locador, etc. sino “cumplidor”, o con mayor precisión “no incumplidor”, que es lo que verdaderamente cuenta para enfrentar al co-contratante incumplidor. Desde este punto de vista, advertimos que la actora en autos funda su demanda en la venta de un inmueble en donde el aquí demandado habría incumplido sus propias obligaciones concernientes a la integración del saldo total del precio; por lo tanto aún suponiendo que no llegase a demostrar la procedencia de su acción, es claro que, en tanto reclama la resolución de una venta por incumplimiento del otro contratante, lo relevante es que se encuentra habilitada por ley para accionar en base a su calidad de demandante “no - incumplidor” y no como “propietario” o “titular de dominio” del bien objeto de la venta. ” Dres.: Acosta - Ibáñez. Cámara Civil y Comercial Común - Sala 3 - Reinoso Estela Vs. Vergara Ramón Rene S/ Resolución de Contrato - Nro. Sent: 286 Fecha Sentencia 10/06/2016.*

La doctrina legal sentada por la Excma. Corte en el caso dice: “...No resulta arreglada a derecho la sentencia que, a partir de una inadecuada interpretación del ordenamiento jurídico, sostiene que el actor carece de legitimación para pretender la resolución de un contrato del que formó parte, prescindiendo a su vez del alcance de las obligaciones que surgen del vínculo contractual”

A partir de estos conceptos, y su aplicación al caso de autos, se observa que quien demanda la resolución contractual en estos autos, innegablemente, es parte sustancial del contrato que pretende resolver, concretamente, es uno de los contratantes, por lo que, desde esa faceta, no se puede desconocer su legitimación activa para reclamar la resolución del vínculo contractual.

A mayor abundamiento se encuentra agregado como prueba documental el poder general que otorga la facultad al Sr. Abraham Miguel para disponer, enajenar y - entre otras facultades- bienes en titularidad de su hermano.

Como corolario, la excepción de falta de legitimación no puede prosperar y así lo resuelvo.

#### **4. Cuestión de fondo**

A los fines de ordenar las pretensiones trataré en primer lugar la reconvención.

##### **4.1. Reconvención.**

Por su parte, la Sra. Balderrama DNI N° 10.738.129 reconviene a fin de que se le otorgue los papeles para la escritura traslativa de dominio. Manifiesta haber abonado la totalidad del precio pactado y que por irregularidades atribuibles solo y exclusivamente al actor es que no ha obtenido la escrituración. De su relato, en lo relevante y conducente se extrae que aun habiendo abonado el total del precio no obtuvo del Sr. Abraham, ni los comprobantes de pago, ni la escritura traslativa de dominio. Funda su derecho, ofrece pruebas, reconviene y solicita que se resuelva el contrato y se le otorgue la documentación para escriturar y/o en su defecto solicita indemnización por los arreglos y refacciones realizadas en el inmueble, la entrega del dinero por la compra y los daños morales ocasionados por la incertidumbre legal en relación a la titularidad dominial y seguridad posesoria con la cual ha vivido los últimos cuatro años.

Corrido el pertinente traslado de reconvención a fs 141/143 el Sr. Abraham Miguel Angel DNI° 12.597.680, rechaza la misma, negando todos y cada uno de los hechos invocados por la actora, salvo los que sean de su expreso reconocimiento.

Visto que, hubo un contrato de compraventa de inmueble, conforme las pruebas aportadas y tratadas anteriormente, aquí tendré presente el mismo, como así también el objeto por el cual se celebrara este contrato.

Así y conforme la documentación acompañada, especialmente el boleto de compraventa, que obra a fs. 2, -el que en original tengo a la vista- y que se encuentra reservado en caja fuerte del juzgado, se desprende efectivamente que el Sr. Abraham, vende a la Sra. Balderrama, por una determinada cifra de dinero, el departamento, que se encuentra inscripto en la matrícula registral T-02374 y según plano de subdivisión identificado como Unidad N°2, nomenclatura catastral 517892 orden 7978. Es decir una fracción de un terreno de mayor extensión.

De las pruebas rendidas en autos, surge del informe del Registro Inmobiliario que la subdivisión no se encuentra inscripta, amén de ello, debo decir que el mismo es un trámite administrativo que no obsta a la celebración del contrato, siendo que luego y de las constancias de autos se observa en los informes de Catastro, que las unidades se encontraban divididas, como así también la entrega de la posesión fue solo y respecto de la Unidad N° 2.

Respecto a la otra irregularidad mencionada, que es en referencia a que la actora no ha otorgado los recibos correspondientes a la integridad del pago realizado por la demandada, debo decir que la misma adeuda esfuerzo probatorio para respaldar tal situación. Correspondía a la misma acreditar que ha abonado el 50% restante del inmueble tal como alega en la presentación de contestación de

demanda. Además indica, que la parte actora no ha cumplido con la entrega de la documentación cuando se la requirió en varias ocasiones, no obstante ello, del contrato celebrado surge de la cláusula N° 7 que la actora debía entregar la documentación una vez cumplido con el pago de la totalidad de las cuotas integrantes del 50% restante del valor del inmueble, de las que no hay constancia de pago y/o alguna prueba suficiente para acreditarlo.

Además, reconviene alegando que existen pruebas suficientes que confirman la mala fe de la actora y evidente incumplimiento contractual, De esta manera y tengo en cuenta lo establecido en la cláusula N° 2, la que textualmente dice "... La venta que se realiza se la hace, en el estado que el departamento se encuentra, debiendo realizar la compradora a su cargo todas la reparaciones que considere necesarios, tanto con respecto a la parte de electricidad, cañería, plomería, sanitarios y lavadero", que han sido probadas por los tickets adjuntados por la reconviniendo y por la cláusula n° 3 en la que consta el pago del 50% del inmueble.

A mayor abundamiento, lo cierto es que al momento de efectuar la reconvención y luego también, la demandada se encontraba en posesión del inmueble y en pleno goce del mismo, habiendo detenido el pago de las cuotas por un supuesto incumplimiento de la parte actora, por lo que condenar a la actora a escriturar sin recibir el pago sería irrazonable.

En relación al daño moral, es importante señalar que se ha evaluado la ausencia de pruebas que demuestren las obligaciones de la demandada, lo que resultó en la falta de entrega de la documentación necesaria para escriturar conforme a la cláusula N° 7 del contrato. En este sentido, es evidente que no existe el incumplimiento contractual que se le atribuía a la demandada. De acuerdo con lo anterior, si no hay fundamento para el supuesto incumplimiento de la demandada, tampoco puede sostenerse la existencia de un daño moral que justifique una indemnización a favor de la parte demandante.

La reconvención es una verdadera demanda, en donde se invierten los roles de actor y demandado en un mismo proceso con una pretensión inicial postulada por el reconvenido. De ello se sigue, que a quien reconviene lo alcanzan las mismas cargas que a quien promueve una demanda, estos es: postulación y explicitación de los hechos en que funda el reclamo y la carga probatoria en pos de su acreditación. (cfr. SUMARIO DE FALLO - 27 de Diciembre de 2019- Id SAIJ: SUI0081439 - Reconvención, hechos y actos jurídicos, carga de la prueba).

Por lo expuesto no corresponde hacer lugar a la reconvención en los términos solicitados.

#### **4.2. Incumplimiento del contrato**

En primer lugar, tengo presente que de conformidad a las constancias de autos, obra en la documental adjuntada el boleto de compraventa celebrado entre las partes - y que en original tengo a la vista- y a su vez la parte demandada ha reconocido en su contestación de demanda la existencia del mismo, por lo tanto se encuentra acreditada la existencia del contrato denunciado por el accionante y el vínculo de obligaciones recíprocas entre las partes.

Discrepan las mismas en cuanto a las condiciones y pago del precio de la venta efectuada, por cuanto la demandada aduce que canceló el pago pactado sin haber obtenido los recibos y los papeles para escriturar. Lo que traduce en el incumplimiento de la prestación por parte de la actora, y ésta última denuncia el incumplimiento del contrato alegando que la demandada no pagó ninguna de las cuotas pactadas.

De manera liminar, he de destacar que el contrato base de la presente acción se plasmó mediante un boleto de compraventa, el mismo regulado con distintos alcances que aquel contrato que es

celebrado por intermedio de escritura pública (título suficiente), es decir, cuando el artículo 1184 del Código Civil determina que los contratos de compraventa de inmuebles deben celebrarse en escritura pública, dicha exigencia lo es con carácter de forma “ad solemnitatem” relativa; es decir que si el acto no cumple con la misma, no generará los efectos queridos, pero sí producirá otros, en nuestro caso la obligación de hacer la escritura pública (artículo 1185, 1187 del Código Civil).

Para ello y de conformidad con el espíritu de la ley, debemos considerar que el efecto querido por el sistema positivo es justamente considerar que el dominio aún continúa en poder del vendedor y a su vez incentivar la correcta instrumentación a los fines requeridos.

Estimando la naturaleza que asignemos al boleto de compraventa inmobiliario, será un aspecto fundamental que redundará en la resolución del conflicto.

Así, el llamado adquirente por boleto, sólo es acreedor de una obligación de hacer escritura pública, según lo determinado en el artículo 1185 del Código Civil, y recién una vez obtenido este título formal, será acreedor de la obligación de entregar la cosa vendida y hasta tendrá acción para exigirla.

En el caso de autos, tengo en claro que si hubo entrega de la cosa al momento de la firma del boleto en fecha 03/01/2006, (tal como lo reconoce la demandada al contestar demanda), por lo que dicha tradición no pudo ser más que posesoria y sin efecto traslativo, por aplicación del artículo 2602. C.C. que reza “...La tradición debe ser por título suficiente para transferir el dominio. Cap. IV - De la tradición traslativa de dominio.

En el caso que nos ocupa estamos ante una resolución de contrato por incumplimiento, de conformidad a los dichos que afirma la actora en su escrito de demanda, en la que sostiene que ha celebrado con la accionada un contrato de compraventa de un inmueble, mediante boleto de compraventa, que, ese mismo día entregó la posesión del mismo y que no obstante, la demandada ha incumplido con las obligaciones que le correspondían, específicamente con el pago del precio acordado, que debía abonarse en 36 cuotas mensuales y consecutivas de \$400 (pesos cuatrocientos).

La resolución por incumplimiento está regulada en los arts. 1.204 del Cód. Civil y 216 del Código de Comercio. La norma constituye el régimen general de la resolución por incumplimiento, junto con la prevista en la primera parte del art. 1.203 del Cód. Civil. El art. 1.204 establece lo siguiente: “...En los contratos con prestaciones recíprocas se entiende implícita la facultad de resolver las obligaciones emergentes de ellos en caso de que uno de los contratantes no cumpliera su compromiso. Más en los contratos en que se hubiese cumplido parte de las prestaciones, las que se hayan cumplido quedarán firmes y producirán, en cuanto a ellas, los efectos correspondientes”.

No ejecutada la prestación el acreedor podrá requerir al incumplidor el cumplimiento de su obligación en un plazo no inferior a quince días, salvo que los usos o un pacto expreso establecieran uno menor, con los daños y perjuicios derivados de la demora; transcurrido el plazo sin que la presentación haya sido cumplida, quedarán resueltas, sin más, las obligaciones emergentes del contrato con derecho para el acreedor al resarcimiento de los daños.

Del art. 1204 del C.C. se desprende que los presupuestos de resolución por incumplimiento son tres: a) existencia de un contrato válido con prestaciones recíprocas, b) cumplimiento de la parte que invoca la resolución y c) incumplimiento del deudor.

“...Incumplir, significa dejar de hacer aquello a lo que se está obligado. El incumplimiento contractual debe ser importante y relevante a los efectos del funcionamiento de la facultad resolutoria. El

incumplimiento importante es normalmente el relativo a la prestación principal. Son obligaciones principales las que sirven de manera necesaria para la consecución del resultado de un contrato determinado. Sin embargo el incumplimiento de una obligación accesoria puede legitimar la resolución cuando hace imposible o dificulta el exacto cumplimiento de una obligación principal; o constituye una disminución o no otorgamiento de medidas pactadas, la gravedad o importancia queda definitivamente sujeta a la apreciación judicial. La orientación más segura para efectuar la valoración, está en determinar si la prestación no satisface al acreedor la utilidad que tenía derecho a esperar del contrato. Para que haya resolución, es necesario que la contraparte esté en mora (art. 509 del C.C.). En los supuestos que ello no suceda, será preciso interpelar previamente, no hay incumplimiento jurídicamente computable si el deudor no está constituido en mora. ” Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal Zamiruk Marta Blanca Vs. Drube Alberto Nicolas S/ Daños y Perjuicios - Nro. Sent: 347 Fecha Sentencia 23/03/2018 - Dres.: Posse – Gandur – Estofan.

La vía resolutoria corresponde a la parte que puede exigir el cumplimiento: a) Debe tratarse un acreedor insatisfecho, es decir de quien se encuentra en condiciones de exigir el cumplimiento (López de Zavalía, Fernando J., 'Teoría de los Contratos', 4ª edición, 1997, Buenos Aires, Editorial Zavalía, Tomo Iº, pág. 619).

El incumplimiento del deudor faculta al acreedor a resolver el contrato.

La resolución no opera de pleno derecho por el solo incumplimiento, sino que es facultativa para el acreedor, que queda autorizado para dejar sin efecto el contrato. Pero ello no constituye una consecuencia necesaria o forzosa, sino que se trata de una facultad. Si las partes no convinieron un pacto comisorio expreso en el boleto que las vinculó, resulta entonces aplicable la mecánica resolutoria tácita. Según esta norma, el contrato queda resuelto cuando una vez intimado de cumplimiento por el plazo de 15 (quince) días, la parte incumplidora no cumple. Dicho ello, veamos qué sucedió en el caso bajo estudio.

Al respecto diré "... En el presente caso, estamos ante una resolución de contrato por incumplimiento; la resolución, es entre otros, un supuesto de ineficacia extrínseca o funcional del acto jurídico sobreviviente a su celebración. Los caracteres de la resolución son los siguientes: a) Depende de la previsión hecha en el contrato mismo, constituyendo una cláusula expresa o implícita de él; b) La voluntad individual de cada uno de los contratantes, no puede, después de celebrado el contrato, modificar la cláusula resolutoria establecida en el mismo; pero las partes pueden de común acuerdo hacerlo; c) La voluntad de las partes funciona libremente para estipular la cláusula resolutoria y establecer sus condiciones, con la salvedad de que ella no puede contener disposición alguna contraria al orden público y las buenas costumbres; d) La resolución produce efectos respecto de las partes y de terceros como si el contrato no hubiere existido nunca y se hubiese desvanecido con todas sus consecuencias (art. 555 del C.C.) y e) La resolución supone siempre que las partes han dado al contrato un consentimiento condicional. (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal Zamiruk Marta Blanca Vs. Drube Alberto Nicolas S/ Daños y Perjuicios - Nro. Sent: 347 Fecha Sentencia 23/03/2018 - Dres.: Posse – Gandur – Estofan.)

La facultad comisorio o "pacto comisorio", puede ser expreso o tácito, cuando la ley, en silencio de toda estipulación al respecto, permite a la parte no culpable optar por la resolución del contrato ante el incumplimiento de la otra (como es el caso). Del art. 1204 del C.C. se desprende que los presupuestos de resolución por incumplimiento son tres: a) existencia de un contrato válido con prestaciones recíprocas, b) cumplimiento de la parte que invoca la resolución y c) incumplimiento del deudor. Incumplir, significa dejar de hacer aquello a lo que se está obligado. El incumplimiento contractual debe ser importante y relevante a los efectos del funcionamiento de la facultad resolutoria Si bien el demandado alega haber entregado el material en debida forma, más allá de

indagar acerca de la veracidad de sus dichos y encontrándose acreditado que esa entrega se produjo fuera del plazo esencial, se determina igualmente los efectos del incumplimiento por no tratarse de tiempo útil para la finalidad que fue asignado el trabajo. Asimismo, del intercambio epistolar obrante en autos, se desprende la manifestación expresa del actor de rescindir el contrato por incumplimiento. (Dres.: Movsovich – Cossio. Cámara Civil En Documentos Y Locaciones - Sala 3 Ahdl S. A. Vs. Kappa S.A.C.I.F.I.A. S/ Resolución De Contrato / Incumplimiento Nro. Expte: 3957/10 - Nro. Sent: 233 Fecha Sentencia 14/12/2020).

Respecto a los tres requisitos, entiendo que los mismos se encuentran cumplidos a) existencia de un contrato válido con prestaciones recíprocas, (de las cuales en autos se desprende que la demandada solo ha cumplido con el 50% del valor del inmueble y el actor entregó la posesión del mismo) y que el demandado estaba obligado a otorgar la documentación para escriturar una vez cumplido la totalidad del pago “cláusula 7 del boleto”, b) cumplimiento de la parte que invoca la resolución- en este punto la demandada aduce haber abonado, pero no aportó pruebas respecto a que dichos pagos fueron efectivamente realizados, alegó que la actora nunca entregó los recibos de los pagos realizados, lo que lleva a presumir que los mismos no fueron realizados. - “.... A quien pretende su liberación, le incumbe no sólo la prueba del pago, sino también que éste se ajuste a los términos de la obligación de que se trate. Por ello, la ausencia del recibo hace nacer la presunción "hominis" adversa al deudor que afirma haber efectivizado los pagos que alega haber realizado sin acreditarlo debidamente.

El pago no se presume, y si bien por ser un acto jurídico su prueba pueda ser realizada por cualquiera de los medios que autoriza el Código Civil y el Código Procesal, dicha amplitud probatoria conlleva como contrapartida -ante la falta de recibos- se la examine con criterio riguroso, ya que el medio de prueba de su extinción por excelencia es el recibo pertinente” (cfr. Pago, prueba del pago, falta de recibo, presunciones -sumario de fallo- 21 de Junio de 2001- Id SAIJ: SUQ0011975.)

Lo mencionado anteriormente me lleva a la convicción de que efectivamente el tercer requisito tiene procedencia a saber c) incumplimiento del deudor.

Así las cosas, también es dable resaltar que conforme la documentación que a la vista tengo, y en mérito a tal incumplimiento, el actor remitió dos cartas documento intimando al pago a la demandada, cuya autenticidad y recepción se encuentra acreditada en autos, comunicando que en caso de incumplimiento iniciará acciones legales en busca de la resolución del contrato, resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados como así también la entrega libre de ocupantes. (cfr. fs 3/6 -1 cuerpo - del expediente digitalizado de autos).

En ese marco, y partiendo de la base que en esta causa se hará lugar a la resolución del boleto de compraventa, las partes deben restituirse las prestaciones que se hubiesen efectuado. En el caso, el actor -vendedor- debe restituir la parte del precio recibido por la demandada -compradora- y la demandada -compradora- debe restituir al actor -vendedor-, la posesión del inmueble recibida, de conformidad y consentimiento, a través el instrumento declarado resuelto en este juicio. Lo contrario, llevaría a la disvaliosa solución por la cual el actor, vencedor en este juicio, obtenga la resolución del contrato de compraventa del inmueble de marras, debiendo restituir el dinero recibido de la compradora sin recibir lo que entregó al celebrar el acto jurídico resuelto, lo que es atentatorio de las normas que regulaban, a la fecha de la celebración y resolución del contrato, el instituto del pacto comisorio (arts. 555, 1204, 1371, inciso 2°, 1374, CCiv.).

Por cuanto, como consecuencia lógica y natural de la resolución contractual, las partes están obligadas a restituirse lo mutuamente entregado y recibido (Comp. IBAÑEZ, Carlos M., Extinción unilateral del contrato, Hammurabi, Buenos Aires, 2018, p. 207).

Por todo lo expuesto, y en mérito a las razones apuntadas, corresponde hacer lugar a lo peticionado y declarar resuelto un boleto de compraventa de inmueble, en ejercicio de un pacto comisorio tácito, disponiéndose que el vendedor restituya al comprador el precio recibido y ordenar que el comprador restituya la posesión del bien al vendedor, cuya entrega y recepción surge manifiesta del instrumento -no impugnado en autos- que se declarará extinto.

**4.2.1** A la segunda petición del actor en cuanto a que se ordene que la suma abonada por el 50% del inmueble en concepto de daños y perjuicios diré que Nuestro máximo tribunal 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-).

Entendiendo que se trata de un daño que surge de hechos mismos - in re ipsa-, esto es, de la sola constatación de la privación de uso del inmueble en cuestión.

En efecto, la sola privación 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. La existencia del perjuicio, en cuanto tal no requiere demostración específica atento que resulta de la indisponibilidad misma - consta en autos la entrega de la posesión-; 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).

Ahora bien, resulta indiscutida la procedencia de los daños y perjuicios a favor de la parte actora, no obstante ello, no habrá de ser receptada de manera absoluta. En la solución del caso -ateniéndonos al reclamo de la actora- resultaba crucial delimitar hasta dónde el ordenamiento jurídico argentino otorga al damnificado reparación dentro del campo contractual, o dicho de otro modo, hasta dónde debe responder el contratante que incurre en responsabilidad en dicho ámbito.

Los límites del deber de responder en el orden contractual se encuentran establecidos en el art 520 del Código Velezano.

Al respecto este contiene normas particulares relativas a la extensión del resarcimiento en el ámbito de la responsabilidad contractual, que se diferencian de las normas generales que prevén los arts. 901 al 906 del Código Civil y rigen el campo extracontractual de la responsabilidad civil. Además, que el numen de dichas normas particulares (arts. 520 y original 521) fue POTHIER, y de ahí que se distingue el incumplimiento contractual culposo del realizado con dolo, ampliando el límite del daño resarcible en este último supuesto. En este sentido, el art. 520 del cód. civil -norma vigente en la redacción originaria dada por VÉLEZ-, dispone que 'En el resarcimiento de los daños e intereses

sólo se comprenderán los que fuesen consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento de la obligación'. (cfr. fallo de la Sala IV -integrada- de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Rosario.).

La parte actora ha recibido el 50% del precio correspondiente al inmueble y, dada la resolución del contrato, se plantea la necesidad de restituir lo recibido. Esto incluye la restitución del inmueble por parte de la demandada y el pago equivalente al 50% de lo obtenido por la actora. Indemnizar con lo recibido por el inmueble (50%) a la actora más la posesión del mismo, no sería una solución justa y podría atentar contra los derechos de la parte demandada, quien ha incumplido, aunque de manera parcial, las obligaciones a su cargo.

En ese orden, resulta procedente el reclamo de daños y perjuicios formulado por la actora derivado del incumplimiento de la compradora, el que habre de cuantificar 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 (cfr. CSJT, 21/09/2001, -Sentencia n° 768-).

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 normativa prevista en el Art. 216. "...- Monto de la condena al pago de frutos. Intereses, daños y perjuicios. Cuando la sentencia contuviera condenación al pago de frutos, intereses, daños y perjuicios, fijará su importe en cantidad líquida si ésta fuera fácilmente liquidable mediante una operación matemática o, en su caso, establecerá las bases sobre las cuales habrá de hacerse la liquidación, con indicación del plazo en que deba ser satisfecha. La sentencia fijará el importe líquido del crédito o de los perjuicios reclamados con más sus intereses, siempre que su existencia esté legalmente comprobada, aunque no resultara justificado su monto".

En virtud de lo analizado, merituando 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 debe diferirse a la etapa de ejecución de la sentencia.

**Parámetros:** Una vez realizada una nueva valuación del inmueble, corresponderá el 2 % del valor del inmueble en concepto de indemnización por daños y perjuicios a los que corresponderá añadir un interés conforme la tasa activa desde la notificación de la demanda hasta el total y efectivo pago.

**4.2.2** Asimismo y en concordancia a la resolución contractual en la que deberán restituirse lo mutuamente recibido debo decir que existen también mejoras realizadas por la demandada La indemnización por mejoras útiles, se relaciona íntimamente con el principio del enriquecimiento sin causa y por virtud del cual nadie puede incrementar su patrimonio incausada e injustamente con los gastos de otro. Por lo tanto, a quien realiza mejoras en la cosa ajena, le asiste el derecho a que le sean pagados, en tanto hubiese de enriquecerse con ello el dueño de la cosa y empobrecerse su autor.

El monto de la indemnización no puede exceder del aumento del valor de la cosa, ni lo gastado en su realización.

Así las cosas tiene dicho la jurisprudencia "... -La valuación de las mejoras en el inmueble objeto del boleto de compraventa cuya resolución se solicitara- se trata de una cuestión cuya dilucidación y determinación debe diferirse para la etapa de ejecución de sentencia pues conforme lo normado en

el art. 589 CC, referido a “Las obligaciones de dar” el mismo dispone: “Si hubiere mejoras o aumentos, que con su dinero o su trabajo, o con el de otros por él, hubiese hecho el deudor que hubiese poseído la cosa de buena fe, tendrá derecho a ser indemnizado del justo valor de las mejoras necesarias o útiles, según la evaluación que se hiciese al tiempo de la restitución ...”. De acuerdo a lo expuesto, la valuación de las mejoras debe ser hecha al tiempo de la restitución y no antes, que es el momento en que nace la acción para reclamarlas y en la medida en que hayan aumentado el valor de la cosa, solución que por otro lado se presenta razonable como consecuencia de la resolución dispuesta en tanto, como acertadamente lo consideró el a quo, la misma debe tener por efecto que las partes se restituyan las prestaciones recibidas, de modo que las cosas vuelvan al estado anterior a la celebración del contrato.- Dras.: Leone Cervera - Amenabar. Cámara Civil Y Comercial Comun - Sala 2 - Arias Susana Elizabeth Y Otros Vs. Suarez Paola Beatriz S/ Resolucion De Contrato - Nro. Sent: 188 Fecha Sentencia 19/04/2018 - Registro: 00052051-02.

**Parámetros:** La valuación del valor de las mejoras deberá realizarse junto a la valuación del inmueble de conformidad a la LEY 7.971 que rige en San Miguel De Tucuman, 29 de Noviembre de 2007 Boletín Oficial, 28 de Diciembre de 2007 - Vigente, de alcance general - Inf. Digesto: Ley 8240 (B.O. 11-01-2010) de aprobación del Digesto Jurídico de la Provincia de Tucumán - Id SAIJ: LPT0107971. La misma será determinada de conformidad a lo dispuesto en la normativa citada.

**5. Deuda de valor.** He de advertir respecto a esta última condena ut supra mencionada, lo siguiente “...La condena al pago de intereses responde a la necesidad de mantener la intangibilidad económica de las prestaciones (art. 17, Const. Nac.). En este sentido, en opinión que comparto plenamente, Germán Bidart Campos expresa que: “Sin descender a cuestiones de vocabulario, y sin necesidad de distinguir ni confundir la sustancia de los derechos patrimoniales con los remedios ocasionales que se pueden arbitrar para su resguardo, estamos seguros de algo: cuando hay depreciación monetaria, los tribunales deben –con ley habilitante, sin ley, o contra ley prohibitiva– restablecer la ecuación económica real para mantener incólume el crédito debido, y mediante algún mecanismo superador del valor nominal –llámese indexación, reajuste, actualización, o compensación a través de tasas de interés– tienen que salvar el valor económico de la prestación adeudada” (BIDART CAMPOS, Germán J., Tratado elemental de Derecho Constitucional argentino, t.I, p. 492, EDIAR, Buenos Aires, 1995).

Estimo que, determinar un monto fijo con la consiguiente aplicación de una tasa de interés, no luce razonable en orden a plasmar en los hechos el derecho resarcitorio que asiste al actor.

De tal modo que "se considera deuda de valor a la que permite al acreedor la adquisición de determinados bienes, recayendo de esta manera sobre un quid (o sea cierto bien o interés del acreedor), antes que sobre un quantum (una cantidad de dinero)". Conf. ALTERINI, Atilio Aníbal – AMEAL, Oscar José y LÓPEZ CABANA, Roberto M., Derecho de las Obligaciones, ob. cit., pág. 466.

Ante todo, es preciso tener presente, que la compraventa del inmueble data del 03/01/2006 (18 años) y que, pese a la responsabilidad que en el evento le cupo a la demandada, hasta el día de la fecha el conflicto no ha sido resuelto y los intereses de ambas partes no han sido debidamente resarcidos, habiendo tenido que transitar un largo proceso a partir de la postura - negativa- asumida por las partes, teniendo presente que estamos ante un contrato con prestaciones recíprocas. Asimismo, es preciso destacar que desde ese entonces y hasta el presente nuestro país ha transitado un incesante y creciente proceso inflacionario, lo que es de público y notorio conocimiento, y como tal exento de prueba.

Y así a los efectos de mantener la indemnidad que se persigue en el caso, la aplicación de una tasa de interés como lo es la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, a los precios pactados en el año 2006 en materia de inmuebles, indudablemente arrojará un importe alejado de su valor real actual, lo que importaría consagrar una solución injusta y desentendida de la realidad, con las consecuencias que de ella se deriven en perjuicio de una de ambas partes.

Lo expuesto, es congruente con las facultades que le asiste al juez de valorar las circunstancias socioeconómicas en que se planteó la demanda y la realidad existente al momento del dictado de la sentencia, a los efectos de que la misma cumpla con su finalidad, cual es la de impartir justicia (cfr. Preámbulo de la Constitución Nacional). No siendo dable fallar de espaldas a la realidad, sino antes bien, de frente a la misma, conforme lo sostenido por el célebre Augusto Mario MORELLO en su obra "La justicia de frente a la realidad" (Ed. Rubinzal Culzoni, 2002).

Por todo ello, y en consonancia con lo ut supra mencionado, considero que, cristalizar en esta instancia del trámite procesal el valor del 50% adeudado por el inmueble, no resulta conveniente, sino que su determinación puede ser diferida para la etapa de cumplimiento de sentencia, lo que considero más apropiado por las ya señaladas características fluctuantes de valores del mercado inmobiliario, y sus vinculados; procediendo a realizar una nueva tasación, a tales fines. De modo que el resultado arrojado, el 50% del mismo, será el monto debido por la parte demandada. Cumplido ello, la parte demandada, deberá restituir el inmueble al Sr. Abraham Miguel A.

**6. Costas.** Teniendo en cuenta el resultado arribado, las costas de la presente acción de Resolución de Contrato y Reconvención se imponen a la parte demandada vencida conforme el principio objetivo de la derrota art. 60 y 61 procesal.

**7. Honorarios.** reservar pronunciamiento para su oportunidad.

Por ello,

## **RESUELVO**

**I. NO HACER LUGAR** a la falta de acción y/o legitimación activa incoada por la demandada.

**II. NO HACER LUGAR** a la reconvención por daños y perjuicios interpuesta por Balderrama Margarita Teresa, D.N.I. N° 10.738.129 conforme lo considerado.

**III. HACER LUGAR** a la demanda incoada por el Sr. Abraham Miguel Angel DNI N° 12.597.680 en contra de Balderrama Margarita Teresa, D.N.I. N° 10.738.129 y declarar resuelto el contrato celebrado mediante boleto de fecha 03/01/2006 restitúyase como consecuencia lógica y natural de la resolución contractual, lo mutuamente entregado y recibido.

**IV. DISPONER** que el vendedor ABRAHAM MIGUEL ANGEL, restituya a la compradora (su hija en representación Juarez Paola Elizabeth DNI N° 26013324), el 50% del valor del inmueble recibido, monto que será liquidado al momento de la ejecución de la presente sentencia y conforme a lo **considerado 4.2 y 5**, con más los intereses a generarse desde el momento de la ejecución y hasta el efectivo pago. **DISPONER** que el vendedor deberá abonar la suma de las mejoras realizadas por la compradora en virtud de lo considerado en el punto **4.2.2** y respecto de los tickets presentados por la misma que obra en la documental del expediente y el que será diferido al momento de la ejecución de la presente sentencia.

**V. DISPONER** que la compradora (su hija Juarez Paola Elizabeth DNI N° 26013324) restituya la posesión recibida del inmueble sito en Marco Avellaneda N° 920, Unidad n° 2 de la localidad de Tafí

Viejo de esta provincia, identificado con matrícula registral T-02374 (Tafí viejo), Padrón provincial N° 84474, padrón municipal N° 7228, al Sr. ABRAHAM MIGUEL ANGEL, al momento de la restitución dispuesta en el punto IV.

**VI. HACER LUGAR** parcialmente a la demanda interpuesta en concepto de daños y perjuicios por el Sr. ABRAHAM MIGUEL ANGEL, condénese a la demandada a abonar el 2 % del valor del inmueble en concepto de daños y perjuicios reclamados conforme a lo considerado **4.2.1. HÁGASE SABER** que se difiere la liquidación para el momento de la ejecución de la sentencia de acuerdo a los parámetros establecidos.

**VII. COSTAS** conforme lo considerado.

**VIII. RESERVAR** pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

**HAGASE SABER.**

**DR. PEDRO DANIEL CAGNA**

**JUEZ CIVIL Y COMERCIAL. Vta NOMINACIÓN**

**OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Actuación firmada en fecha **04/02/2025**

Certificado digital:

CN=CAGNA Pedro Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20181873966

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