

Datos del Expediente

Carátula: MENDOZA ROBERTO HERNAN C/ GIL JULIO ERNESTO Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)

Fecha inicio: 06/09/2019 **N° de Receptoría:** JU - 8561 - 2016 **N° de Expediente:** JU - 8561 - 2016

Estado: En Letra - Para Consentir

Pasos procesales: Fecha: 30/07/2024 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - (FIRMADO)

[Anterior](#) 30/07/2024 10:58:02 - SENTENCIA DEFINITIVA

REFERENCIAS

Domicilio Electrónico 20126531932@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 20327724542@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 27293666585@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 30/07/2024 10:57:15 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 30/07/2024 10:57:39 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 30/07/2024 10:57:58 - SANTANNA Cristina Lujan - SECRETARIO DE CÁMARA

Observación MODIFICA

Sentido de la Sentencia MODIFICA

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

Fecha de Libramiento: 30/07/2024 10:58:32

Fecha de Notificación 02/08/2024 00:00:00

Notificado por Santanna Cristina Luján

-- REGISTRACION ELECTRONICA

Año Registro Electrónico 2024

Código de Acceso Registro Electrónico D77F57D4

Fecha y Hora Registro 30/07/2024 10:58:21

Número Registro Electrónico 113

Prefijo Registro Electrónico RS

Registración Pública SI

Registrado por Santanna Cristina Luján

Registro Electrónico REGISTRO DE SENTENCIAS

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

%007iè1è',(kjŠ

237300170007120875

Expte. n°: JU-8561-2016 MENDOZA ROBERTO HERNAN C/ GIL JULIO ERNESTO Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa nº JU-8561-2016 caratulada: "MENDOZA ROBERTO HERNAN C/ GIL JULIO ERNESTO Y OTRO/A S/ DAÑOS Y PERJ. INCUMP. CONTRACTUAL (EXC. ESTADO)", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

I.- Que en la sentencia dictada en fecha 16/02/2024 el Sr. Juez de grado rechazó la demanda interpuesta por Roberto Hernán Mendoza contra el señor Julio Ernesto Gil, con costas al accionante vencido.-

Para así resolver, luego de considerar que la obligación del vendedor estaba sujeta a un plazo incierto cuya constitución en mora requiere de la determinación judicial del plazo, consideró que no medió obrar negligente de parte del accionado respecto a la obligación asumida por el vendedor en el boleto de compraventa de regularizar la situación dominial del inmueble transferido y de cumplir con los trámites administrativos necesarios para la subdivisión y correspondiente escrituración.-

Para ello tuvo por acreditado que el accionado está tramitando por ante la municipalidad la aprobación de los planos de subdivisión, y que la titular registral del inmueble Huecos Difer S.A. -citada como tercero- cuyo paquete accionario pertenece al demandado y a su esposa, manifestó su intención de escriturar una vez aprobada la división.-

Dicha resolución motivó el recurso de apelación interpuesto por la parte accionante en fecha 23/02/2024 -ratificado en fecha 7/03/2024-, el cual es debidamente fundado mediante la presentación realizada en fecha 24/04/2024.-

La crítica allí desarrollada gira en torno a lo que estima ha sido una equivocada interpretación de los términos contractuales y de la normativa aplicable al caso de la que surge que el accionado incumplió la obligación contractualmente asumida de regularizar la situación dominial del inmueble y ponerlo en condiciones de escriturar.-

En esta dirección insiste en que en auto se encuentra demostrado que el inmueble sigue estando a nombre del anterior titular registral, y que la subdivisión prometida no puede ser llevada a cabo conforme a la normativa municipal vigente.-

A ello agrega que su parte una vez cancelado la totalidad del precio convenido en el boleto suscripto en fecha 10/10/2013, y de realizar diversos reclamos verbales, intimó el cumplimiento de la obligación asumida sin obtener respuesta alguna de parte del accionado

quedando de esta forma perfeccionado el incumplimiento del vendedor al no tratarse de un plazo indeterminado como lo sostuviera la Sra. Jueza de grado, circunstancia que justifica la resolución planteada.-

Que habiéndose corrido traslado de la expresión de agravios la misma es resistida por el accionado y la tercera citada mediante las presentaciones efectuadas en fecha 13/05/2024 con lo que una vez firme el llamado de autos y sorteado el orden de votación, la cuestión ha quedado en estado de ser resuelta (conf. art. 263 del C.P.C.C.).-

II.- En tal labor, resulta oportuno iniciar por señalar que encontrándose en discusión la resolución de un boleto de compraventa, celebrado durante la vigencia del anterior Cód. Civ. cuya intimación al cumplimiento y resolución han sido intentadas durante la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, la procedencia de éstas últimas debe ser valorada en base al régimen del nuevo C.C.C., el que resulta aplicable a las relaciones y situaciones jurídicas vigentes al momento de su entrada en vigencia, ello así sin perjuicio de interpretar los términos contractuales en base a la normativa vigente al momento de su suscripción (conf. art. 7 del C.C.C.).-

III.- Pasando al fondo de la cuestión resulta preciso iniciar por recordar los términos que estimo pertinentes del boleto de compraventa obrante a fs. 31 celebrado en fecha 10/10/2013, sobre el que gira la controversia de autos.-

Que en dicho instrumento luego de indicar los datos personales de comprador y vendedor, se estableció: "Antecedentes: Julio Ernesto Gil adquirió por boleto de fecha 10/06/2011, de "Huevos difer S.A." una fracción de la chacra CIENTO SESENTA del Ejido del partido de Chacabuco. En dicho boleto el adquirente se obligó a escriturar el inmueble, estando a la fecha pendiente esta obligación. Por lo tanto Julio Ernesto Gil, ratifica que aun sigue siendo titular de dominio "HUECOS DIFER S.A.", y se responsabiliza y obliga en este acto a regularizar el dominio del inmueble..." (sic).-

En la cláusula segunda se estableció la forma de pago del precio pactado por la suma total de \$380.000 cuyo pago integro por parte del actor se encuentra fuera de discusión.-

Por su parte, en la cláusula quinta se estableció: "*...La escritura traslativa de dominio será otorgada ante las Notarias de este Partido... dentro de los 40 días de haber sido entregado en la escribanía interviniente el título de propiedad y plano de Propiedad Horizontal debidamente registrado...*" (sic).-

Precisado ello, resulta preciso determinar si la obligación de poner el inmueble a nombre del vendedor asumida en el primer apartado transcripto, como así también la de brindar a las notarias designadas la documentación necesaria para la escrituración correspondiente, estaban sujetas a un plazo indeterminado, como entendiera el sentenciante de grado, o si por el contrario no se encontraban sujetas a un plazo indeterminado, tal como lo postula el recurrente.-

A tal fin, resulta indudable que dichas obligaciones no resultaban exigibles al momento mismo de celebrarse el contrato, ni se encontraba sujetas a un plazo cierto, por lo que cabe concluir que tales obligaciones se encontraban sujetas a un plazo tácito o a uno indeterminado,

resultando la categorización en una u otra clase, decisiva para el resultado del pleito (conf. art. 509 del Cód. Civ. y art. 7 del C.C.C.).-

A fin de dilucidar este punto, resulta útil recordar que plazo tácito es el que resulta implícitamente de la naturaleza y circunstancias de la obligación (art. 509 2º párrafo C.Civil), mientras que plazo indeterminado es aquel cuya fijación queda relegada a una posterior decisión judicial.-

La distinción entre uno y otro puede ser sutil, explica Guillermo A. Borda, quien aclara que para distinguirlos debe repararse en que *"aunque la obligación no contenga plazo, éste será tácito y no indeterminado, cuando la interpretación de la voluntad de las partes conduzca a la conclusión que ellas no se propusieron diferir la fijación del plazo a la decisión del juez, sino que estimaron que la obligación debía cumplirse dentro de un plazo razonable"*(ver "Tratado de Derecho Civil, Obligaciones", T.I págs. 72/73).

Entonces, para determinar si la obligación de escrituración está sujeto a un plazo tácito o a un plazo indeterminado, debe interpretarse la voluntad común de los contratantes exteriorizada en el instrumento adjuntado a la demanda.-

Para determinar su alcance y contenido, debe acudirse a la buena fe (art. 1198 C.Civ.), y a la luz de dicha pauta rectora, no puede entenderse que las partes, al celebrar el contrato, hayan querido dejar librado el tiempo en que el vendedor debía poner el inmueble en condiciones de escriturar a una determinación judicial posterior, puesto que tal decisión acarrearía demoras y costos inconciliables con la magnitud de la deuda, que conspirarían contra el fin económico del negocio.-

En esta dirección se ha resuelto en un caso análogo al de autos que: *"...La cláusula inserta en un contrato de compraventa por la cual se dispone que la escritura será extendida dentro de los 180 días de obtenida la habilitación del barrio privado (en el caso de autos autorización municipal de subdivisión) en el cual se ubica el terreno enajenado configura un plazo tácito, y no uno incierto (C. Nac. Apel. Civ. Sala G, 14/11/2006..."* (Wayar, "Tratado de la Mora", pág. 538, lo agregado entre paréntesis me pertenece).-

En la misma dirección se sostiene que: *"...En la jurisprudencia se ha considerado que constituye obligación sujeta a plazo tácito la de otorgar escritura traslativa de dominio cuando se obtengan los certificados correspondientes*

En estos casos en que existe un plazo implícito la ley exige al acreedor, en consecuencia, el requerimiento para que el deudor quede constituido en mora, circunstancia plenamente justificada en vista de la incertidumbre sobre el momento preciso en que debe cumplirse la obligación..." (Belluscio-Zannoni, "Código Civil", T 2, pág. 600).-

Por las razones hasta aquí expuestas habré disentir con el sentenciante de grado en cuanto consideró que las obligaciones a cargo del vendedor estaban sujetas a un plazo indeterminado, debiendo encuadrarse las mismas dentro del régimen de las obligaciones a plazo

tácito, las que requieren para su constitución en mora de un requerimiento expreso de parte del acreedor.-

A mayor abundamiento es dable precisar que dicho régimen es mantenido en lo sustancial por el nuevo C.C.C. vigente al momento de la intimación cursada por el aquí accionante, normativa que asimismo aclaró que en caso de duda respecto a si el plazo es tácito o indeterminado, debe considerarse que es tácito (conf. art. 887 in fine).-

Que a la luz de dicho marco normativo, resulta indudable que al momento en que el aquí accionante enviara la carta documento obrante a fs. 35/36 intimando la escrituración del inmueble adquirido, en fecha 10/11/2017, es decir, a más de cuatro años de la firma del boleto de compra venta y del pago total del precio convenido, ya había transcurrido un término más que razonable para cumplir con la obligación asumida por el vendedor, quien al vencimiento del plazo de intimación (20/11/2017), quedó indudablemente incurso en mora (conf. arts. 7, 886, 887 del C.C.C.).-

En nada obsta a la solución propuesta la circunstancia de que "Huecos Difer S.A." citada como tercera -que aún figura como titular registral del inmueble-, esté integrada por el vendedor y su esposa, y que la misma haya manifestado su intención de escriturar una vez culminado los trámites por ante la Municipalidad, explicación que no solo fue tardíamente brindada al contestar la demanda, sino que de modo alguno excusa al demandado de la obligación contractualmente asumida de poner el inmueble a su nombre, circunstancia que como bien reconoce, ha estado en todo tiempo a su alcance, dejando de esta forma evidenciada su desinterés en cumplir al menos con dicha obligación, comportamiento que de modo alguno puede ser catalogado de diligente.-

A lo antes expuesto es dable agregar que conforme surge del informe emitido por la Municipalidad de Chacabuco que fuera digitalmente incorporado en fecha 29/03/2023, el inmueble enajenado forma parte de una parcela situada en una zona agraria intensiva, que solo admite su subdivisión en unidades de 20.000 m² con una sola vivienda, pudiendo subdividirse la misma en tan solo dos unidades (conforme ordenanza de zonificación 7494/2018), lo que deja en evidencia la impracticabilidad de loteo pretendido por el vendedor (ver plano adjunto a la tasación presentada en fecha 13/03/2023), lo que deja en evidencia el sinsentido de continuar prolongando la vigencia de un contrato que no podrá ser cumplido.-

En cuanto a los testimonios rendidos por los testigos ofrecidos por la demandada (compradores de otros lotes del mismo inmueble), quienes en forma conteste explicaran que compraron sus inmuebles sabiendo que la escrituración se encuentra condicionada a la aprobación Municipal, es dable señalar que dicha prueba resulta a todas luces irrelevante, por cuanto no existe prueba alguna de la que se desprenda que sus boletos hayan sido celebrados en los mismos términos que los presentes (conf. art. 384 del C.P.C.C.).-

Conforme a lo hasta aquí expuesto, encontrándose por un lado fuera de discusión el pago total del precio convenido por parte del accionante, y por el otro, la mora del vendedor demandado en su obligación de escriturar, incumplimiento cuya envergadura indudablemente

justifica la resolución contractual intentada, es que habré de propiciar la recepción de la demanda instaurada (conf. arts. 7, 1.078, 1.087, 1.088 y ccdtes. del C.C.C.).-

IV.- Sentado ello, corresponde abocarse a los efectos que acarrea dicha resolución contractual.-

Con dicho norte, no puede perderse de vista que conforme a lo normado por el art. 1.080 del C.C.C., en caso de resolución *"las partes deben restituirse, en la medida que corresponda, lo que han recibido en razón del contrato, o su valor conforme a las reglas de las obligaciones de dar para restituir"*, normativa dentro de la cual corresponde encuadrar los daños reclamados por el accionante en concepto de restitución del precio abonado y daño emergente por la desvalorización del mismo por el tiempo transcurrido.-

Precisado ello, resulta indudable que mientras el accionante se encuentra obligado a restituir la posesión del inmueble negociado en el boleto resuelto, también lo es que el vendedor demandado se encuentra obligado a restituir el precio percibido por la suma total de \$380.000, importe que debe ser restituído al aquí accionante (conf. arts. 1.080, 1.081 y ccdtes. del C.C.C.).-

Llegado a este punto, resulta indudable que asiste razón al accionante en cuanto señala la necesidad de actualizar dicho importe atento a la notable incidencia que el proceso inflacionario existente en nuestro país a lo largo de los más de 10 años de celebrado el boleto de compraventa resuelto.-

A ello es dable agregar que al capital a restituir solo corresponde aplicar intereses desde la fecha en que el vendedor demandado quedara inmerso en mora respecto de su obligación a restituir, que no es otra que la del traslado de la demanda diligenciado en fecha 09/08/2021, en que quedara perfeccionada la resolución contractual (conf. art. 1.078 inc. b del C.C.C.).-

En relación a este punto, habré de adherir al criterio sostenido en reiteradas oportunidades por éste Tribunal en desde anteriores integraciones en las que se resolviera que: *"...Respecto a los intereses moratorios los mismos corren a partir de quedar constituido en mora en la obligación de devolver la suma (Zannoni en Vallespinos Contratos Presupuestos p. 332 y en "Ineficacia y nulidad de los actos jurídicos" p. 463, V Jornadas Sanrafaelinas de Derecho Civil 1978 Dictamen I; IV Jornadas Científicas de la Magistratura Argentina 1980 despacho de la mayoría). El obligado a restituir queda en mora desde que se produce la declaración resolutoria (Atilio Anibal Alterini "Contratos" p. 518), "cuando se ha comunicado fehacientemente la voluntad de resolver" (Zannoni "Ineficacia..." p. 465). Como apunta Cornet ("Efectos de la resolución de los contratos por incumplimiento" p. 161) "hasta el momento de la resolución, ambos contratantes son de buena fe, ya que ellos recibieron las respectivas prestaciones o parte de ellas en cumplimiento de un contrato que estaba vigente" y que si se pretendiera aplicar el régimen del poseedor de mala fe "estaríamos proyectando la mala fe para atrás, lo cual como señala Alterini, no es admisible". Por ello, atento la vía judicial de su ejercicio, los intereses corren desde la notificación de la demanda - 21 de octubre de 2003; ver fs. 11/12- (este Tribunal Expte. Nº 42854*

LS 49 N° 225 sent. 9/9/2008 y N° 43373 LS 50 n° 164 sent. del 16/7/2009..." (Expte. N° 43416, I.S. n° 50, Nro de Orden 177, del 13/08/09).-

Ante dicha situación, resulta ineludible analizar el cambio de doctrina legal recientemente sentado por el Superior Provincial en la causa C. 124.096, "Barrios, Héctor Francisco y otra contra Lascano, Sandra Beatriz y otra. Daños y perjuicios", en fecha 17/04/2024, pronunciamiento cuyo seguimiento no solo resulta obligatorio para éste Tribunal, sino que también encuentro ajustado a la situación económica existente en nuestro país, la que impone la adopción de sistemas de actualización de las obligaciones dinerarias a fin de evitar que el proceso inflacionario, afecte irremediablemente la equidad y equilibrio que todo pronunciamiento judicial debe procurar restablecer.-

Paso a reseñar sucintamente los apartados que estimo más relevantes del voto del Dr. Soria en el precedente en cuestión:

"...El núcleo del problema está centrado en la interdicción legal de la actualización, reajuste o indexación de las obligaciones dinerarias expresadas en moneda de curso legal (arts. 7 y 10, ley 23.928, texto según ley 25.561). La interpretación judicial vigente preconiza agregar al capital histórico un interés moratorio a la tasa pasiva digital más alta del Banco Provincia. Este mecanismo se completa con la inadmisión de toda alternativa de repotenciación, incluyendo el tramo dinerario de las deudas de valor.

En tales condiciones, el ceñido esquema que impone la ley antes citada, en más de un supuesto facilita la licuación del capital adeudado y provee soluciones alejadas de los intereses económicos en presencia. Ello explica que haya proliferado un conjunto de regulaciones de distinta índole y jerarquía que, eludiendo o exceptuada la prohibición legal, han consagrado mecanismos de ajuste o indexación, de modo puntual o sectorial...

... La Corte federal ha resuelto que "[l]as leyes no pueden ser interpretadas sin consideración a las nuevas condiciones y necesidades de la comunidad, porque toda ley, por naturaleza, tiene una visión de futuro, y está destinada a recoger y regir hechos posteriores a su sanción (Fallos: 241:291 y 328:566)" (Fallos: 337:530, "Pedraza", sent. de 6-V-2014, considerando 6).

En esa ocasión puso de resalto que "ciertas normas susceptibles de ser consideradas legítimas en su origen pudieron haberse tornado indefendibles desde el punto de vista constitucional con el transcurso del tiempo y el cambio de las circunstancias objetivas relacionadas con ellas".

De allí que se comprenda que, en estos casos, el alto tribunal se haya planteado si una determinada norma legal "pudo haber devenido -con el transcurso del tiempo y el cambio de las circunstancias objetivas contraria a la función que la Constitución le encomienda..." (Fallos 338:721, "Anadon", sent. de 20-VIII2015)...

...El corolario de todo lo expuesto es inequívoco: el art. 7 de la ley 23.928, texto según ley 25.561, en su aplicación al caso, debe ser descalificado porque desconoce el principio de

razonabilidad, el derecho de propiedad del reclamante y no permite proveer una tutela judicial eficaz (arts. 1, 17, 18, 28 y conchs., Const. nac.)..." (sic.)-

Conforme a lo hasta aquí y siguiendo la doctrina legal del Superior Provincial es que habré de declarar la inconstitucionalidad del art. 7 de la ley 23.928 (T.O ley 25.561), en cuanto prohíbe la actualización o indexación de obligaciones dinerarias (arts. 1, 17, 18, 28 y conchs., Const. nac.), ello así ante la evidente insuficiencia de la tasas bancarias (pasivas y activas) frente al proceso inflacionario, de la que da cuenta el Dr. Soria al fundar su voto en el precedente "Barrios", en donde se evidencia que las tasas pasivas y activas del Banco de la Provincia de Buenos Aires del año 2.023 oscilaron entre el 100,06% y el 101,86%; frente al 211,52% del Índice de Precios al Consumidor elaborado por el INDEC para el mismo período.-

Robustece dicha conclusión la desproporción existente entre el precio a restituir -\$380.000-, frente al valor del inmueble adquirido informado por el perito al mes de marzo del año 2023 por la suma total de \$9.511.500, que a la fecha equivalía a la suma de U\$S25.500, circunstancia que evidencia que el precio a restituir solo representaría poco menos que el 4% del valor actual del inmueble al momento de la tasación.-

En cuanto a los valores consignados en la tasación estimo solo debe ser valorado como punto de referencia objetiva en miras de decretar la inconstitucionalidad del prohibición de indexar, mas no como medida de la restitución, no solo por encontrarse desajustada a la fecha de la presente, sino también por cuanto no existe constancia de que el precio a restituir haya sido igual, superior o inferior al valor del mercado, por lo que habré de propiciar ajustar el precio efectivamente convenido por las partes.-

A lo hasta aquí expuesto es dable agregar siguiendo al Superior Provincial que: *"...En este estado de cosas, la doctrina legal del Tribunal ha devenido inadecuada en cuanto mantiene como única respuesta el reconocimiento de los intereses calculados a la tasa pasiva sobre el capital de origen. Debe ser revisada, juntamente con la revisión de la aplicabilidad a ultranza de la regla del nominalismo. El bloqueo que surge del art. 7 de la ley 23.928, reformado por la ley 25.561, hace mella en el equilibrio de las prestaciones y conduce a la merma de su virtualidad regulatoria, así como a su ineficacia para orientar las expectativas de los agentes económicos. En tales circunstancias, el criterio vigente entra en crisis....*

...Por cuanto se refiere a las obligaciones de valor, cabe precisar que, al margen de lo que pudiere surgir de algún régimen especial, para aquel tipo de deudas es aplicable la doctrina legal establecida en los precedentes "Vera" y "Nidera" (C. 120.536 y C. 121.134), ya mencionados. A los fines de hacer viable la conservación del valor del capital, corresponde en principio mantener el criterio o parámetro de referencia para la determinación del valor actual de lo debido, establecido o adoptado por el órgano jurisdiccional de la instancia pertinente. La suma resultante podrá, a partir de allí, ajustarse por índices conforme a los términos de la presente sentencia en función de las circunstancias del caso...

...Una vez determinado de la manera antes señalada el justiprecio actual del daño o de la prestación, al expresarlos en la condena dineraria podrá, a partir de allí, ser de aplicación el

mecanismo de actualización que surge de la presente sentencia, cuidando de evitar que el reconocimiento patrimonial final del capital exceda el valor real de la prestación debida....." (S.C.B.A. causa C. 124.096, "Barrios, Héctor Francisco y otra contra Lascano, Sandra Beatriz y otra. Daños y perjuicios", del 17/04/2024).-

Precisado ello, cabe señalar que, si bien es cierto que la parte accionante no introdujo estrictamente un planteo de inconstitucionalidad del artículo 7 de la ley 23.928, también lo es que en la sentencia de la Suprema Corte de Justicia, recaída en fecha 14/9/2011 en la causa C. 100.285 "R., A. H. c/ Kelly, Santiago y otros s/ Daños y Perjuicios", el Dr. Hitters sostuvo que el control de constitucionalidad y convencionalidad puede hacerse de oficio, en tanto que el Dr. Pettigiani expuso que los tribunales de justicia tienen la potestad de abordar, aún de oficio, la cuestión atinente a la constitucionalidad o razonabilidad de una norma.-

A lo antes expuesto es dable agregar que dicha solución coincide en lo sustancial con el criterio adoptado por la C.S.J.N. en la causa "Perret, Liliana María y otros c/ Buenos Aires, Provincia de y otros s/ daños y perjuicios", del 5 de marzo de 2024, en donde resolvió que: *"...frente a la actual jurisprudencia de esta Corte, según la cual el control de constitucionalidad de las normas debe realizarse de oficio, siempre y cuando se respete el principio de congruencia, es decir, que los jueces ciñan su decisión a los hechos y planteos definidos al trabarse la litis (Fallos: 335:2333; 337:179; 337:1403; 343:345), no resulta exigible una expresa petición de la parte interesada..."*.-

Sentado ello, y conforme al criterio sentado por éste Tribunal en el precedente "Potes" (Expte. n°: JU-4800-2018 Registrado en R.S. el 09/05/2024 bajo el número RS-66-2024) habré de proponer a este Tribunal actualizar a los importes resarcitorios receptados de la siguiente forma:

1.- Conforme a la doctrina legal sentada en el caso "Barrios", corresponde aplicar a cada uno de los pagos de precios acreditados desde la fecha de su realización a saber: 1.- \$300.0000 el día 10/10/2013; 2, \$40.000 el día 28/10/2013; 3.- \$5.000 el día 30/11/2013; 4.- \$5.000 el día 28/12/2013; 5.- \$5.000 el día 28/01/2014; 6.- \$5.000 el día 28/02/2014; 7.- \$5.000 el día 28/03/2014; 8.- \$5.000 el día 28/04/2014; 9.- \$5.000 el día 28/05/2014; y 10 \$5.000 el día 28/06/2014 (con. boleto y recibo obrantes a fs. 31 y 34); un sistema de actualización del capital - sin capitalizar los intereses devengados- hasta el efectivo pago, que preserve el valor real de la prestación debida.-

A tal fin habré de propiciar la aplicación del Índice de Precios al Consumidor (I.P.C.) "Nivel General" (Índices IPC Cobertura Nacional) publicado por el INDEC en su página web (<https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-5-31>), el que estimo como el mecanismo mas acorde en miras de resguardar el valor real de la prestación debida.-

Sin perjuicio de ello, y tal como lo informa el propio organismo "Los índices de precios se elaboran con frecuencia mensual" (sic https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/como_usar_indice_precios_2022.pdf), a lo que es dable agregar que su publicación no se realiza en forma inmediata una vez culminado cada mes.-

Por tal razón, y a fin de evitar los problemas que dicha metodología necesariamente habrá de producir a la hora de su aplicación por días, y en miras de facilitar tanto su liquidación, imputación de pagos parciales, como el cumplimiento de la sentencia al condenado, es que considero preciso efectuar la siguiente salvedad: al importe de capital receptado en la sentencia deberá aplicársele el coeficiente de estabilización de referencia (CER) publicado por el B.C.R.A., desde el día en que se efectuara cada uno de los pagos hasta el fin de dicho mes.-

Entre dicho mes y hasta el último I.P.C. publicado deberá aplicarse dicho índice (I.P.C.), y desde allí hasta el efectivo pago o fecha en que se practique liquidación, nuevamente el C.E.R..-

2.- Al capital actualizado por dicho mecanismo se le deberá aplicar nuevamente la tasa de interés pura del 6% anual desde la fecha en que quedara resuelto el contrato (09/08/2021), en la que el vendedor quedara en mora respecto de su obligación a restituir y hasta su efectivo pago (conf. S.C.B.A. causa C. 124.096, "Barrios, Héctor Francisco y otra contra Lascano, Sandra Beatriz y otra. Daños y perjuicios", del 17/04/2024 apartado VI. 2).-

V.- Que el accionante reclama la reparación del sufrimiento padecido como consecuencia del incumplimiento de la contraria que estima ha configurado un daño moral resarcible.-

En relación a este punto, es dable destacar que: *"...Por aplicación de las reglas que rigen la carga de la prueba, el daño moral debe ser probado por quien reclama su reparación. Este es el principio general que claramente consagra el art. 1.744 del código civil y comercial..."* (Pizarro, "Daño Moral", T II, págs. 332/3).-

A lo antes expuesto es dable agregar que el aquí accionante en ningún momento invocó haber realizado construcción alguna en el inmueble objeto de autos, por lo que tampoco considero que existan razones objetivas que constituyan un indicio serio respecto de la existencia de un grado de sufrimiento que justifique la recepción del rubro reclamado (conf. arts. 163 inc. 5, 375, 384 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

Por tal razón y ante la ausencia de elemento probatorio alguno a partir del cual pueda inferirse que el actor haya padecido un sufrimiento como consecuencia del incumplimiento contractual de la demandada, es que habré de propiciar el rechazo del daño moral reclamado, con costas de ambas instancias a cargo del accionante vencido (conf. art. 68 del C.P.C.C.).-

TAL ES MI VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que

CORRESPONDE:

I.- HACER LUGAR al recurso de apelación en tratamiento y consecuentemente, RECEPTAR la demanda por resolución contractual entablada por el Sr. Roberto Hernán Mendoza, contra el Sr. Julio Ernesto Gil, debiendo las partes restituirse las prestaciones recibidas en los términos establecidos en el apartado IV, con costas de ambas instancias a cargo del accionado vencido, quien también deberá soportar las devengadas por el tercero citado (conf. arts. 7, 1.078, 1.087, 1.088 y ccdtes. del C.C.C., y arts. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- RECHAZAR el daño moral reclamado, con costas de ambas instancias a cargo del accionante vencido (conf. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

III.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).-

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA**:

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I.- HACER LUGAR al recurso de apelación en tratamiento y consecuentemente, RECEPTAR la demanda por resolución contractual entablada por el Sr. Roberto Hernán Mendoza, contra el Sr. Julio Ernesto Gil, debiendo las partes restituirse las prestaciones recibidas en los términos establecidos en el apartado IV, con costas de ambas instancias a cargo del accionado vencido, quien también deberá soportar las devengadas por el tercero citado (conf. arts. 7, 1.078, 1.087, 1.088 y ccdtes. del C.C.C., y arts. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

II.- RECHAZAR el daño moral reclamado, con costas de ambas instancias a cargo del accionante vencido (conf. art. 68, 274 y ccdtes. del C.P.C.C.).-

III.- DIFERIR la regulación de honorarios para su oportunidad (conf. art. 31 de la L.H.).-

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



VOLTA Gaston Mario
JUEZ

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

SANTANNA Cristina Lujan
SECRETARIO DE CÁMARA

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^