

Viedma, 03 de diciembre de 2020.-

VISTOS: los presentes autos caratulados "GOMEZ SANDRA FABIANA C/ ASOCIACIÓN PERSONAL DE EMPELADOS LEGISLATIVOS (APEL) S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (ORDINARIO)" (Expte. N° 0496/17/J1), a despacho a los fines de resolver; y de los que RESULTA:

1.- Que a fs. 73/88 vta. se presenta la Sra. Sandra Fabiana Gómez, por derecho propio promueve demanda de Escrituración de un lote de terreno individual adquirido y totalmente cancelado, el cual fue individualizado según contrato como Parcela 8, Manzana S, con superficie de 275,94 mts.2, que surge de la propuesta de mayor fraccionamiento de un inmueble de mayor extensión, identificado catastralmente como 18-1-A-007-01B, contra la Asociación Personal de Empleados Legislativos de Río Negro (APEL). Reclama además, daños y perjuicios en concepto de daño extrapatrimonial (daño moral), y pérdida de chance del Procrear y la diferencia de valor del metro cuadrado construido al mes de junio de 2013 con respecto al valor del metro al momento de la sentencia.-

Subsidiariamente, para el supuesto que surja imposibilidad de cumplimiento de esta obligación de hacer, solicita la transformación en obligación de indemnizar por daños y perjuicios ocasionados, condenando a pagar a la incumplidora el mayor valor que surge entre lo abonado o el precio necesario para adquirir un inmueble de similares características que el frustrado, en la zona geográfica donde este se ubica .-

Relata los hechos explicando que el 10 de Noviembre de 2011, suscribe con la Asociación de Empleados Legislativos (APEL) un contrato de compraventa de un lote de terreno ubicado dentro de un inmueble de mayor extensión identificado catastralmente como 18-1-A-01B- actualmente los terrenos se identifican con la nomenclatura catastral 18-1-A-007-01B matrícula N° 18-23589 y 18-1-A-007-02, matrícula N° 18-6614.-

Explica que se denominó al convenio ?Acuerdo de cesión de derecho de adjudicación y fijación de precio?, dicen que su contenido es un boleto de compraventa sobre un lote. Que el caso puntual el suyo se identificó en el predio mayor como Parcela 8, Manzana S, con superficie de 275,94 mts, individualización que surge del proyecto de loteo con factibilidad concedida por la Municipalidad de Viedma.-

Indica que se comprometió a abonar la suma de \$65.000 como indicada en la cláusula segunda, de la forma y en los plazos que dispone la cláusula tercera. Por su parte, APEL se obligaba a la entrega de la posesión una vez que obtenían la aprobación del proyecto

parcelamiento y mensura (Cláusula 4°), a la realización del plano de mensura y la ejecución de servicios (energía, gas, agua, cloacas, cordón cuneta, desagües y enripiado de calles), pago de impuestos y tasas necesarias para la conformidad definitiva del loteo en el plazo pre estipulado (Cláusula 5°), y el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio en un plazo de 60 días del pago total del precio, incluso afrontaría el pago de los honorarios de la Escribana.-

Destaca que la actora cumplió su parte y la demandada no cumplió las obligaciones a su cargo, fundamentalmente las relativas a la ejecución de servicios necesarios para la aprobación definitiva del loteo y como consecuencia de ello, tampoco pudo otorgar la escritura traslativa de dominio.-

De este modo, relata que abonó el precio total del convenio el 14 de diciembre de 2012, antes de lo pactado, debido a la ilusión que tenía de tener su casa propia. Manifiesta que luego de esperar el tiempo prudencial para que APEL cumpliera, se formó una comisión de preadjudicatarios que se reunió con las autoridades de Gremio por varios meses. Pese a los compromisos asumidos, el tiempo transcurría sin adelantos en las obras, derivó en un proceso de reclamo extrajudicial por cartas documentos que son reproducidas en la demanda, por las cuales se intimó a la demandada a cumplir con sus obligaciones, pero sin resultados, devino en la presente demanda de escrituración.-

Dice que por medio de la carta documento N° 495478315, APEL reconoce su responsabilidad, pero asigna que es consecuencia de la intervención del Fondo de la Vivienda, que dicha responsabilidad le cabe a la Legislatura. Dice la actora, que dada la actitud de la accionada las obras siguen sin realizarse en franco incumplimiento de la cláusula quinta. Efectúa el encuadre jurídico. Cita Jurisprudencia local.-

A lo expuesto, agrega que entre fines de 2.014 la Legislatura de Río Negro convocó a los adjudicatarios a presentar la documentación relacionada con el negocio jurídico de compraventa y se requirió que las restantes cuotas sean pagadas ante dicho organismo, lo que fue público y notorio al comunicarse por medios de difusión masiva y en ningún momento fue cuestionado por APEL. En la prueba anticipada efectuada en autos Gómez Sandra S/ Diligencia Preliminar (Expte. N° 0133/17/J1) la Legislatura de Río Negro informó que no asumió las obligaciones principales inherentes al convenio oportunamente suscripto. En lo referido a la entrega y escrituración del lote que forma parte de un inmueble de titularidad de APEL.-

Luego, cuantifica los rubros peticionados, funda en derecho, requiere medida cautelar de anotación de litis, con solicitud de reserva de actuaciones. Ofrece prueba, concreta su

petitorio.-

2.- Que corrido el traslado de la demanda y encontrándose debidamente notificada a fs. 138/148 se presenta la Asociación Personal de Empleados Legislativos de Río Negro - APEL-, y mediante apoderado, contesta demanda.-

Niega, por imperativo procesal, los hechos expuestos en la misma, y relata su propia versión de los hechos. Se opone a la medida cautelar y a la contra cautela.-

Refiere que la actora adquirió un lote de terreno el día 10 de noviembre de 2.011, cuyo valor social fue de \$ 65.000 mediante un anticipo de \$ 15.000 y 36 ajustadas anualmente según promedio que surgiera del aumento del salario anual real del empleado legislativo y el índice según el I.N.D.E.C., del incremento del costo de la construcción en la provincia de Río Negro por igual periodo. Señala que el gremio no hizo una actualización desde la cuota 18, en el mes de abril de 2013.-

Que se individualizó el bien según plano identificado catastralmente como lote 8, manzana S, con una superficie de 275,94 mts. parcela que surge de la propuesta de mayor fraccionamiento de un inmueble de mayor extensión identificado catastralmente como 18-1-A-01B.-

Sostiene que la cláusula cuarta del contrato determinaba que la posesión del bien se entregará una vez obtenida la aprobación definitiva del proyecto de parcelamiento y mensura referido en la cláusula primera. APEL comunicará dicha resolución a la beneficiaria quien deberá suscribir el acta de toma de posesión. En la cláusula quinta consta que el plano de mensura, escritura declarativa de lotes, ejecución de servicios serán abonados por el propietario hasta tanto suscriba cada beneficiario el acta por la cual se lo notifica de la aprobación definitiva de la mensura respectiva, corriendo a partir de allí todos los impuestos, tasas, contribuciones, servicios y obras de mejoras que se devenguen a cargo del beneficiario.-

Dice que se estableció en el mismo punto, que APEL se compromete a culminar la obra de infraestructura en junio 2013, y que agrega informes de avance de las obras de área técnica de la legislatura de Río Negro respecto de las obras de APEL. Sigue citando la cláusula novena sobre incumplimiento de pago de las cuotas.-

Expresa además que la parte actora pretende fundar su demanda en la intervención de la Legislatura como un acto propio, dice que la intervención fue ordenada por la Legislatura de Río Negro.-

Indica que el contrato no solo está regido por normas de derecho civil si no de derecho administrativo, que la intervención de la Legislatura fue aceptada por la actora quien se

presentó voluntariamente ante dicho Organismo.-

Que en el punto VI de la demanda, se deja constancia que el Gremio no avaló la intervención del fondo de vivienda, y requirió que se devolviera la administración, entendiéndose que la Res. 339/14 aprobada por la Legislatura cambió los términos del contrato primigenio, por una situación extraordinaria no imputable a APEL y aceptada por la actora.-

Que la actora no realizó intimación previa que ordena la normativa vigente. Que no colocó a esta parte en mora según lo que surge de las lecturas de las cartas documentos que no se cumplió con el art. 1088 CCyC . Expresa que al haber aceptado la actora la intervención de la Legislatura, formuló pagos y aceptó las obras de infraestructura que se fueron realizando, lo que significa que el nexo de causalidad con APEL se ha cortado al aceptar nuevos términos del primigenio contrato. Describe la situación de avance, de envergadura de la obra y dice que la actora omite mencionar esta complejidad del loteo social.-

Que los lotes no se encuentran en condiciones de escriturar que la actora acepta en la demanda que faltan múltiples trabajos y contrataciones para poder arribar a la expedición de los mismos. Finalmente impugna los daños reclamados, se opone a la medida cautelar, ofrece prueba, efectúa reserva del Caso Federal, funda en derecho y concreta su petitorio, solicita se rechace la demanda.-

3.- Que ante la existencia de hechos controvertidos, a fs. 157 y vta. se fija la audiencia prevista por el art. 361 del CPCC de cuya celebración da cuenta el acta obrante a fs. 165 y vta., ante la imposibilidad de avenimiento en dicha oportunidad, se abre la causa a prueba proveyéndose la misma a fs. 167/169 y vta. Se celebra la audiencia del art. 368 CPCC a fs. 297. La prueba se diligenció conforme certificación de fecha 06/08/2020 y presentando alegatos solo por la actora, el día 28/08/2020. Seguidamente se llamó autos para dictar sentencia el día 17/09/2020, providencia que hoy firme, motiva la presente;  
**CONSIDERANDO:**

I.- Que de acuerdo al modo en que la litis quedara trabada, la cuestión a dilucidar radica en determinar si corresponde ordenar la escrituración del inmueble requerido por la actora y en su caso además el reclamo de daños y perjuicios causados por el incumplimiento de los plazos para llevarlo a cabo. O ante el supuesto que surja imposibilidad de cumplimiento de esta obligación de hacer, a abonar el mayor valor que surge entre lo abonado o el precio necesario para adquirir un inmueble de similares características que el frustrado, con más los daños y perjuicios ocasionados.-

II.- Que respecto a la normativa aplicable, en atención a la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación e interpretación del art. 7 de ése cuerpo normativo, debo precisar que la doctrina y jurisprudencia coinciden en que la responsabilidad civil se rige por la ley vigente al momento del surgimiento, celebración culminación y efectos del negocio jurídico que se invoca, la regla general es que rige la ley al momento de los hechos. En el caso de autos, atañe a una relación jurídica que nace con el Código Velezano y fenece en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (arts. 3, C.C.; 7 y conc., C.C.C.N. ley 26.994).-

Dice la doctrina que "Conforme el art. 7º, la nueva ley (excepto que sea más favorable para el consumidor) no se aplica en forma inmediata a las relaciones contractuales en curso" ese contrato se sigue rigiendo por la ley vieja, aun cuando está derogada por una nueva. Es lo que se llama efecto diferido, prolongado o ultra-activo, sobrevida o post actividad de la ley supletoria. O sea, ese contrato en curso sigue siendo regido por la ley anterior. La ultractividad es el efecto opuesto de la retroactividad. La retroactividad toca el pasado; la ultractividad se proyecta al futuro. La ley, pese a haber perdido su vigencia, sigue teniendo eficacia para una relación determinada, de modo que se aplica a hechos que se produjeron bajo su imperio, aunque en el momento del juicio otra ley ya esté en vigor. Sería una especie de "vestigio de vigencia", producido porque la nueva no tiene aplicación inmediata. (Verdera Izquierdo, Beatriz, La irretroactividad. Problemática general, Madrid, Dykinson, 2006, p. 111) La ultractividad se identifica, entonces, con la supervivencia de efectos de la ley derogada. En definitiva, la nueva norma de carácter supletorio "no afecta a la situación jurídica pendiente de origen contractual que continuará regida, en todo en lo que hace a su constitución, modificación o extinción, como en lo relativo a todas sus consecuencias, anteriores y posteriores, por la ley que estaba en vigencia al tiempo de celebrarse el contrato". (conf. Moisset de Espanés, Luis, op. cit., p. 817.- Ferreyra Rubio, Delia M., "Comentario artículo 3", en Bueres, Alberto (dir.) y Highton, Elena (coord.), Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinario y jurisprudencial, t. 1, Bs. As., Hammurabi, 1995, p. 11. citado por Código civil y comercial de la Nación comentado - Gustavo Caramelo ; Sebastián Picasso ; Marisa Herrera. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Infojus, 2015).-

En nuestro caso considero que el Contrato de compraventa, como así también, en caso de probarse, el endilgado incumplimiento afirmado por la actora por la demandada, tuvieron lugar durante la vigencia del Código Civil anterior. Y en ese entendimiento he

de aplicar dicha normativa (Código Civil ley 17.711).-

III.- El Código Civil Velezano estableció que todo contrato de compra venta de una cosa inmueble además de generar sendas obligaciones de dar (entrega de la cosa y pago del precio), origina también la obligación de escriturar. El art. 1.184 del C.C. enumeraba diversos casos, entre ellos el de compraventa de inmuebles, que debían ser hechos por escritura pública. El art. 1.185 del C.C. establecía que cuando en estos casos, los contratos se celebren en instrumento privado, si bien no quedan concluidos como tales son "Títulos en que las partes se han obligado a hacer escritura pública?". Tales normas del Código Civil vigente a la época de los hechos tienen idéntico correlato en los arts. 969, 1.017 y 1.018 del actual Código Civil y Comercial, estableciendo claramente la posibilidad de concretar una operación que requiera su instrumentación por instrumento público, por otro tipo de documento, y estableciendo la obligación de hacer que le cabe al que debe otorgar el instrumento correspondiente para perfeccionar la operación.-

Que habiendo determinado la aplicación del Código Civil anterior debemos analizar también lo dispuesto por el artículo 1.198 en su primera parte, que instituye la regla básica del derecho de los contratos, los que se deben celebrar, interpretar y cumplir de buena fe. O sea que la actividad contractual, cuya libertad había ya sido reconocida en el art. 1.197, debe ejercerse de acuerdo con este principio ético fundamental. (Conf. Belluscio, Augusto C.- Zannoni, Eduardo A., Código Civil y leyes complementarias - Comentado, anotado y concordado, T. 5, pág. 896 y ss, Ed. Astrea, 1984, Buenos Aires).-

Es decir que en todas las modalidades de contratos es de especial relevancia la conducta que despliegan las partes, que asume un rol significativo en materia de interpretación, integración, como en la prueba y la aplicación de la regla de la buena fe y específicamente la que impide ir contra los propios actos. (Conf. Tratados de los Contratos, Ricardo Luis Lorenzetti Tomo I, Rubinzal Culzoni).-

El Dr. Salvat entendió que "Cuando se contrata por instrumento privado, cuyas formas han cumplido, la venta de un inmueble, se compra y se vende, según la intuición que las partes ponen en la celebración del acto. El vendedor se obliga a entregar el dominio del bien, mediante la prestación que a tal efecto ha de cumplir: la instrumental, con la escritura pública, y la material por la tradición... El fin perseguido está siempre dentro de una sola y única voluntad jurídica, definitivamente establecida por el consenso... La escritura pública forma ad probationem, en el caso, es elemento de la eficacia última del acto, pero no de la esencia del consentimiento". (Salvat Raunundo, "Tratado de

Derecho Civil Argentino, actualizado por Arturo Acuña Anchorena. Ed. Tipográfica Argentina, Buenos Aires 1957).

Así, la obligación de dar un inmueble para transmitir su dominio lleva aparejada la realización de la escritura pertinente. En tales supuestos la índole de la obligación se define por el contenido principal de su objeto. Si es una cosa, la obligación es de dar, aunque la entrega de ella suponga la ejecución de ciertos actos subordinados, encaminados a la concreción de esa entrega, tales como los trámites administrativos de inscripción en registros, etc... (Conf. Jorge J. Llambías, Código Civil Anotado, Doctrina-Jurisprudencia, T° 2 A, Ed. Abeledo-Perrot, Pág. 286/287).-

Entonces existen deberes accesorios circundantes a la compraventa que deben cumplirse conjuntamente con la entrega de la cosa, para que el contrato este cumplido en su totalidad. Tales deberes abarcan: a) los actos necesarios para preparar la entrega de la cosa y satisfacer el interés del acreedor; b) los actos de conservación de la cosa y sus accesorios antes de su entrega al acreedor o puesta a su disposición (ver. arts. 1408 y 1514 C.C); c) los deberes de previsión de aquellos acontecimientos que pueden provocar un cambio en el cumplimiento exacto de la relación obligatoria, debiendo el deudor realizar la prevención de los riesgos, que pueden llevar a la pérdida, destrucción o disminución de la cosa a entregar; d) los actos necesarios inherentes a la forma de instrumentación de la transmisión del dominio o constitución de otros derechos reales, caso de las obligaciones de dar donde existe un traspaso posesorio. La obligación de entregar para constituir derechos reales no se agota con la tradición, sino con la realización de actos complementarios para satisfacer íntegramente el interés del acreedor.? (Conf. Félix A. Trigo Represas y Rubén H. Compagnucci de Caso, Código Civil Comentado, T° 1, Ed. Rubinzal Culzoni 2005, Pág. 364).-

Entonces, estos deberes complementarios son igual de ineludibles que la entrega de la cosa para que exista cumplimiento acabado en la compraventa. -

Explica el Dr. Lorenzetti, que si se produce una demanda por escrituración, y la consiguiente condena judicial, el demandado debe pagar los mayores costos que requiere la escrituración, si los hubiera. Y ??en el supuesto en que hubiere imposibilidad de escriturar, se aplican las reglas generales?analizando la extensión del resarcimiento esta encuentra su límite en la relación de causalidad adecuada. Entonces, existe diferentes supuestos ante el incumplimiento, es decir que el juez supla la voluntad del deudor, igualmente indemnizará el interés de cumplimiento, mientras que en la frustración o ineficacia en general, se repara el daño al interés negativo o de confianza.-

En este último caso, la frustración produce la obligación restitutoria, y el comprador recupera el precio pagado a valor actual; por ello no se lo indemniza con el valor del bien. Sin embargo, si para obtener la finalidad frustrada debe comprar otro inmueble, y éste es más caro, debe indemnizársele el mayor valor que debe pagar para obtener la finalidad perseguida en el contrato frustrado?. (Dr. Ricardo Luis Lorenzetti en "Daños por el incumplimiento de la obligación de escriturar" Revista de Derecho Privado y Comunitario 2001-3 Boletín de Compraventa, Sec. Doctrina, Editorial Rubinzal y Culzoni, Santa Fe, 2001, páginas 169 a 186.).

IV.- Que entonces, de conformidad a las circunstancias apuntadas, corresponde acudir al esquema probatorio para definir la cuestión.-

Para ello, debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).-

Es decir, que "los hechos que son objeto de prueba deben (...) haber sido afirmados por las partes", porque en el marco de la actividad probatoria, "...el juez (...) no investiga ni averigua, sino que verifica las afirmaciones de los litigantes"(Arazi, Roland, La prueba en el proceso civil, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2008, p. 18.) Entonces, cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció.-

En palabras de Taruffo: "...la prueba sirve, y con tal finalidad es empleada, como instrumento de conocimiento sobre el cual el juez se apoya para descubrir y establecer la verdad de los enunciados de hecho que son objeto de su decisión. En otras palabras, la prueba provee al juez los datos cognoscitivos, la información de la cual debe servirse para formular tal decisión" (Conf. Taruffo, Michele, "La función epistémica de la prueba", en Problemática de la prueba, coordinado por María Victoria Mosmann y Mariela Panigadi, Astrea, Buenos Aires, 2018, p. 5).-

Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal (CSJN in re "Baiadera, Víctor F?.-, LL, 1.996 E, 679).-

Por ello, conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica, de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C.-

Además no tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. A ello se debe agregar, como y se ha reiterado, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios.-

V.- Que efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba diligenciada en el proceso, en los términos del art. 386 del C.Pr.-

Así, la parte actora agrega con la demanda un contrato de cesión de derechos y adjudicación, celebrado entre la actora y la demandada donde se asigna a la misma el lote parcela 8, manzana S de la propuesta de fraccionamiento del inmueble de mayor extensión identificado catastralmente como 18-1-A-01B- Proyecto de loteo del inmueble 18-1-A-007-01B a fs. 3/6, copia de certificadas de cartas documentos de fs. 12/15, copia de las Escrituras N° 89 y 92 de venta de fracciones de tierra a favor de APEL a fs. 16/21, copia de los planos de mensura particular de fraccionamiento 18-1 A-007 de las parcelas 02 y 01 a fs. 22/23 reconocida toda esta documental por la demandada a fs.165, así constancias de presentación de la documentación por la convocatoria efectuada por la Res. 03/2015 de la Legislatura de la Prov. de Río Negro a fs. 11, comprobante de inscripción y de sorteo del Procrear a fs. 28/29, DNI de los hijos de la actora de fs 30/22.-

Así como de copia de publicaciones periodísticas que denotan el retraso de las obras del loteo de APEL a fs. 24/27 y de la convocatoria pública efectuada por la Legislatura en la página web de APEL a la Asamblea Extraordinaria de fs. 33 reconocida también por la demandada a fs. 165. Igualmente obra recibos de haberes de la actora a fs. 34/35, las constancias de actuaciones ante el Centro Judicial de Mediación de fs. 36/40, e informe de dominio a fs. 41/42.-

También los recibos de pagos por anticipo y las cuotas del terreno a favor de APEL de fs. 44/72, reconocidos por la demandada a fs.165.-

De la informativa producida por la actora observo la respuesta de la Legislatura de Río Negro, donde a fs. 270/272, se informa todo lo actuado por la Legislatura en el marco

de la Res. 03/2015, sobre la convocatoria de los beneficiarios y agrega además los informes de avances de obras relacionados con el loteo de APEL.-

Además, a fs. 241 está la respuesta del Banco Hipotecario, Sección Procrear, donde informa esta entidad que la actora se unió al programa por la solicitud N° 9308661, dada de alta el 12/06/2014, la que fue rechazada por encontrarse el valor del terreno en inferior al requerido en relación al valor de obra. La segunda solicitud N° 12762099, dada de alta el 04/08/2017 fue desistida el 15/12/2017 es un préstamo hipotecario UVA propio del BH. Y la Última solicitud N° 13781747, dada de alta el 26/02/2018 fue desistida el 02/07/2018 por no cumplir con el requisito de ingreso definido para grupo familiar. Además, a fs. 274/277 está la respuesta del Banco Hipotecario, Sección Procrear, donde informan que la actora fue dada de alta el 12/06/2014 fue rechazada por encontrarse el valor del terreno en inferior al requerido en relación al valor de obra. Describe las condiciones para acceder al Programa y el posible monto del crédito para la construcción de vivienda que se podía asignar en dicho momento. También las respuestas del Banco Nación a fs. 219/222, del Banco Credicoop a fs. 226 y del Banco Santander Río a fs. 224.-

Observo también la informativa del Colegio de Arquitectos de la ciudad de Viedma a fs. 230, informa el valor del metro cuadrado de construcción de los años 2013 al 2018. Así como la respuesta del informe de la Municipalidad de Viedma de la oficina de Planeamiento Urbano sobre el avance de las Obras del Loteo de APEL 1 y 2 a fs. 216/217, donde se detalla que con fecha 22 de agosto de 2018 el estado de avance de obras parcelas 18-1-A-007-01B (APEL 1) la red de agua potable en un 100% , red de cloaca en un 100% y en la fracción 18-1-A-007-02 llamada APEL 2, están en obra con ejecución plazo de 7 meses, y para todas las parcelas la red de alumbrado público y eléctrica domiciliaria en un 96,61%, cordón cuneta en un 100%, red de gas obra de enripiado de calle y forestación sin avance. Indica expresamente que ¿De todo lo anterior se informa que para la aprobación del fraccionamiento se requiere la culminación de las obras de infraestructura básicas? (Nota 167/18).-

También constato el reconocimiento de fs. 196 de la planilla N° 28 presentada a la legislatura de Río Negro, además el reconocimiento del Diario ¿Al día? de fs. 198/200 y de la Dirección General de Cultura de la Prov. de Buenos Aires a fs. 260/267 y del Ministerio de Educación y Derechos Humanos de la Prov. de Río Negro a fs. 202/203.-

Observo la Pericial Contable efectuada por la Cdra. Natalia A. Bárbara a fs. 319/325.-

De la Instrumental también de la Actora observo el Expediente "Gómez Sandra s/

Diligencia Preliminar N° de Receptoría O-1VI-197-C2017, de trámite por este Juzgado y el Expediente "Plaza Sebastián Exequiel c/ Asociación Personal de Empleados Legislativos S/ Cumplimiento de Contrato" (Ordinario)" Receptoría A-1VI-276-C2014 - Expte N° 0972/2014 reservado a fs. 324.-

Por último, tengo en cuenta las declaraciones testimoniales de autos a fs. 297, donde la Sra. Rita Bibiana Willberger, quien dijo conocer a la actora, trabajo con la Sra. en actividades de Educación física, relata que estaba muy contenta porque tenía un contrato por su terreno, después todo esto caduco, esta en trámite ahora pidiendo que le reconozcan por todos los inconvenientes que tuvo que atravesar ante el incumplimiento de Apel. Dijo que "No solo no cumplió el contrato de ella, si no otros casos que he escuchado en radio y televisión. Esto la afecta hace 5, 6 años que esta pasando por todo esto, que sigue pagando un alquiler, no es grato para nadie pagar un alquiler, ella tiene hijos todo los inconvenientes que ocasiona no tener vivienda propia, no contó tampoco con el procrear y no pudo hacer nada? hemos charlado me ha contado en los encuentros de deportes y me ha dicho que no se sentía bien no la estaba pasando bien, tiene tres hijos y esto le ocasionó inconvenientes. Hoy la vi triste, con lágrimas en los Ojos, temblorosa. Trabaja en el instituto de Educación Física, es profesora de educación física. En el año 2013 podía construir una vivienda, es muy trabajadora muy capaz, es muy respetada en su profesión porque trabaja con Discapacidad, hubiera tenido los mecanismos necesarios para obtener esa vivienda. No tiene casa propia?".

La Sra. Andrea Viviana Urrutia, también es docente, trabaja con la actora en una escuela, "somos profesoras de educación física las dos, la conozco hace 30 años, compró un terreno a Apel, y no cumplieron no le entregaron el terreno, ella esta alquilando y perdió dos Procrear, ella lo comenta cuando trabajamos juntas, la veo afectada anímicamente, le generaba angustia, lo contaba y se largaba a llorar lo he visto, hoy la vi muy nerviosa, ella tiene 3 hijos, ella había pedido préstamo para hacerse la casa en el Procrear los perdió por no tener el terreno?.- La Sra. Silvina D. Arévalo, comento que también es profesora de Ed. Física, organizamos juntas la Fiesta de Educación física nos volvimos a juntar hace 5 años, me contó que compro un terreno a Apel, lo pagó. Ella estaba angustiada porque no se lo daban y había pagado, además no tener una casa y tener a sus hijos estudiando, eso da angustia. Yo la he visto llorar por ese tema, en varias oportunidades porque tenía que alquilar. Apel no cumplió ella no tiene terreno, ella tuvo dos créditos Procrear y al no tener el terreno los perdió y aparte alquila actualmente, tenemos hijos de la misma edad. Hoy la vi con un angustia total.

Hace 6 años atrás estaba en condiciones de hacer una vivienda en ese terreno, por su trabajo. El terreno lo pagó y estaba con pedidos de créditos para construir, ella dijo que solicito el Procrear?. (fs. 297).-

Y la Sra. Susana Antonieta Cartes Labraña, dijo ser docente conocida de la actora del ámbito de la docencia contó que ?la actora tenia una relación con Apel, que estaba pagando un terreno, que estaba por terminar de pagar sus cuotas, fue hace mucho tiempo, Apel no cumplió con su contrato?. Ella no esta viviendo en su terreno, si la afectado anímicamente dijo que si que esta mal, ?debió seguir alquilando, eso lo perjudico moralmente por nuestra edad, se la avisto afectada por no tener su casa esto fue hace 5 o 6 años y todavía sigue. No se la ve como debería estar, la vi triste llorando, la veo desanimada y avejentada, muy nerviosa. Trabaja es profesora trabaja en el instituto de Educación Física. Sandra se encontraba en condiciones en el 2015 para hacer una vivienda, porque era muy distinto en esa época que ahora, se podía sacar un crédito y construir, estaba en condiciones para hacer su vivienda, ella nos dijo que se anotó en el Procrear cuando terminó de pagar su terreno nos contó que tenia la posibilidad de salir adjudicada en el Procrear. Los malestares los demostró delante de otras personas, en un curso que estábamos haciendo salió el tema de casas y esas cosas, nos contó. Ella sigue alquilando, por que ella nos dice?? (fs. 297).-

Asimismo y a pesar del oportuno desconocimiento a fs. 151 de las copias simples acompañadas por la demandada y declaración de negligencia de la informativa ofrecida (fs. 340). Comprendo igualmente que la información que contienen las resoluciones 4/2010, 339/2014, 7/2014 y 02/2016, fue incorporada por la Cdra. Natalia A. Bárbara en su pericia (fs. 321) e invocadas en el informe de la Legislatura de RN a fs. 272.-

Y por último como prueba común a ambas partes tengo presente el informe de tasación a fs. 179/180 del martillero Eduardo Alfredo Bournisen, quien constato que a la fecha de su informe 24/05/2018 restaban finalizar las obras de cloacas, y gas de red, faltaba instalar luz de mercurio y la forestación. Que el terreno ronda en unos \$450.000 (1.600 el m2) hace referencia que el valor del dólar al momento de la compra el 10/11/11 era de \$4.28 y al momento de efectuar el informe es de \$24.30 dice que aumento un 647%. (fs. 180).-

VI.- Observando las constancias enumeradas, tengo por probado que las partes celebraron un contrato denominado ?Acuerdo de Cesión, Derecho de Adjudicación y Fijación de Precio?, el que en copia se agregó por la actora a fs. 3/6 y fue admitido por la demandada en su contestación a fs. 141 y vta, y reconocida expresamente esta

documental en audiencia de fs. 165.-

Que los Sres. Alejandro de la Cruz Gatica (Secretario General) y Elvio Arnaldo Bahamonde (Secretario Adjunto) según el contenido del documento son quienes representan a la Asociación Personal de Empleados Legislativos de Río Negro, aun cuando firma solo el Secretario Adjunto al final del instrumento. -

Tengo en cuenta que en autos "Plaza Sebastián Exequiel c/ Asociación Personal de Empleados Legislativos S/ Cumplimiento de Contrato" S/ Cumplimiento de Contrato (Ordinario)" Receptoría A-1VI-276-C2014 -Expte N° 0972/2014 ofrecido como prueba instrumental, la prueba informativa al Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social obrante a fs. 116 de esas actuaciones, surge que eran estas las personas habilitadas para la representación de la persona jurídica gremial para suscribir el contrato celebrado entre las partes y obrante en autos a fs. 3/6.-

VI.1.- Adentrándome a su análisis advierto que el objeto del presente acuerdo resulta ser la adjudicación a los beneficiarios por parte de APEL, de un (1) lote individual según se encuentra trazado el proyecto de loteo con factibilidad concedida por la Municipalidad de Viedma bajo Ordenanza Municipal N° 6431 del 05/12/08; y se identifica como: a) Parcela 8- Manzana S con una Superficie de 275,94 mts.2; Parcela que surge de la propuesta de fraccionamiento del inmueble de mayor extensión identificado como Nomenclatura Catastral 18-1-A-01B. (Cláusula primera del convenio).-

Entonces, encuentro determinado el objeto de la Compraventa, en una parcela dentro de un inmueble mayor sujeto a posterior fraccionamiento, que ha sido identificado con el informe de dominio presentado por la actora a fs. 42 y vta, por la Legislatura de Río Negro en el informe de fs. 270/272 vta., y por la Municipalidad de Viedma a fs. 216/217 .-

En relación a las obligaciones que asumió cada parte en el contrato, la vendedora, aquí demandada, se comprometió a entregar el lote de terreno sujeto a un grupo de condiciones previas a su cargo y responsabilidad y como contrapartida la actora a abonar el precio definido en la cláusula segunda de \$65.000 y en la forma en que se consolidaría el pago con adelanto y cuotas, lo que es definido en la cláusula tercera.-

De la prueba producida en autos se acredita que la compradora ha cancelado todos los pagos acordados, conforme los recibos de pago agregados por la actora en fs. 44/72 los que fueran reconocidos por la demandada a fs. 165. y presentada esta documentación en la Legislatura bajo el registro N° 028 donde figura que el pago fue cancelado, en respuesta a la convocatoria realizada por la Res. 03/2015, lo que fueran reconocido por

la Legislatura a fs. 196 .-

Dentro de las condiciones previas que establecía el convenio para la entrega del inmueble a cargo del vendedor, surge de la cláusula cuarta que la posesión del bien se entregará una vez obtenida la aprobación definitiva del proyecto de parcelamiento y mensura referido en la cláusula primera.-

Que APEL comunicará dicha resolución a los beneficiarios, quienes debían suscribir el acta de toma de posesión. Y en la cláusula quinta, dice que conste que el plano de mensura, escritura declarativa de lotes, la ejecución de los servicios de energía eléctrica, gas, agua, cloacas, cordón cuneta y desagües, enripiado de calle, y todos los impuestos, tasas, servicios y demás gastos que demande la aprobación definitiva del loteo serán abonados por el propietario, hasta tanto suscriba cada beneficiario el Acta por la cual se lo notificará de la aprobación definitiva de la mensura respectiva, corriendo a partir de allí todos los impuestos, tasas, contribuciones, servicios y obras de mejoras que se devenguen a cargo de los beneficiarios.-

En relación a la Escritura define la cláusula octava que se efectuará por ante la Escribana Ana Karina Sosa, el plazo para su otorgamiento es 60 días desde el pago total del precio y que el costo de los honorarios de la Escribana será comprendido en el precio total que abona el beneficiario por el lote. -

A fines de la cláusula quinta indica el convenio textualmente "APEL se compromete a culminar la obra de infraestructura y servicios en Junio 2013".

Ahora bien, las obligaciones a cargo de la demandada previamente descriptas de fraccionamiento y mensura, entrega del lote y escrituración, estaban supeditadas, y lo siguen estando, a la culminación de las obras de infraestructura que tenían un plazo cierto y definido contractualmente por acuerdo de partes.-

VI-2- Por ello debo ocuparme aquí de observar si esta obligación y sus consiguientes están cumplidas o no y si la causal de incumplimiento es imputable o no a la vendedora demandada.-

Volviendo a la prueba informativa tengo en cuenta que la Municipalidad de Viedma a fs. 216/217, indica se está tramitando el fraccionamiento de la parcela 18-A-007-01B mediante un plano de proyecto de subdivisión visado en Faz Geométrica con 417 lotes individuales y un fraccionamiento en la parcela 18-1-007-02, mediante un plano de proyecto de subdivisión visado en Faz Geométrica con 138 lotes individuales. (Expedientes Municipales N° 201430-G-14 y Exp. 201431-G-14).-

En dicho informe de la Municipalidad de Viedma explica precisamente la Arquitecta

Yunes- Representante de Planificación y desarrollo Urbano- en el punto C, que ??para la aprobación del fraccionamiento se requiere la culminación de las obras de infraestructura básica red de agua potable, red de cloacas, alumbrado, publico, electricidad domiciliaria, red de gas, cordón cuneta obra de enripiado de calle y forestación, cumplida las mismas se inicia el trámite de subdivisión para la aprobación de la mensura definitiva?.-

En la misma nota a fs. 216 comunica dicha Municipalidad sobre el avance de las obras - requisito necesario para aprobar el fraccionamiento- al 22 de mayo de 2018.-

Este detalle coincide con los informes técnicos de la Legislatura agregados con la contestación de demanda a fs. 126/135 sobre los avances de las obras al 02/7/2017 y el informe emitido, con fecha 17 de agosto de 2018, donde el Interventor del Fondo para la Vivienda y el Turismo Social de los Empleados Legislativos, Sr. Oscar A. Porro, indica el avance de las obras, anexando un nuevo informe técnico que enuncia que resta una parte de la red de agua y cloacas, relevamiento para relleno, compactación de calles y veredas y la red de gas. (fs. 135).-

Observo puntualmente la respuesta brindada a fs. 272 y vta, por los interventores del Fondo, Sr. Oscar Alfredo Porro y Sr. Daniel A Ayala, luego de detallar todo lo obrado luego de la intervención del Fondo, al ser preguntados señalan ?? que lo expuesto no implica una liberación de las obligaciones contractuales asumidas por APEL??.-

Además de las conclusiones del informe pericial de la Cdra. Natalia A. Bárbara a fs. 319/325, quien se refiere a las resoluciones de la legislatura provincial y luego de analizar los libros contables de APEL afirma que restan finalizar obras de enripiado de calles y aprobación definitiva de red de gas. (fs. 325).-

De todo lo indicado puedo concluir que la demandada incumplió con el plazo acordado para finalizar las obras de infraestructura (junio de 2013) y además se mantiene en este incumplimiento hasta la actualidad, ya que se advierte en los informes descriptos muestran que las obras de infraestructura no se han culminado. -

Por otro lado, la obligación de Escriturar sigue incumplida, ya que conforme el contrato objeto de autos no puede APEL efectuar aún la mensura, ni entregar la posesión del bien a la actora, ni menos escriturar el lote vendido, ya que para poner en posesión del lote y otorgar la consecuente escritura traslativa de dominio deben estar concluidas las obras de infraestructura básica exigidas por el Municipio para aprobar los planos de fraccionamiento del inmueble según el detalle del informe de fs. 216.-

VI.3- Entonces debo ocuparme ahora de las defensas introducidas por la demandada en

la contestación de demanda quien alude "causas objetivas" que le han impedido terminar las obras de infraestructuras. Explica que la parte actora pretende fundar su demanda en que la intervención de la Legislatura es un acto propio de la demandada, dice que la intervención fue ordenada por la Legislatura de Río Negro.-

Indica que el contrato no solo está regido por normas de derecho civil si no que de derecho administrativo, que las partes consensuaron la realización de múltiples obras para permitir la urbanización, lo que conlleva variados contratos con intervención de distintos organismos y procesos licitatorios, que necesariamente hacen variar los plazos de entrega previstos en el primigenio convenio. Plazos que no dependen de APEL si no de los procedimientos administrativos.-

Alega que el gremio no avaló la intervención del fondo de vivienda, y requirió que se devolviera la administración, entendiéndose que la Res. 339/14 aprobada por la Legislatura cambió los términos del contrato primigenio, por una situación extraordinaria no imputable a APEL y aceptada por la actora.-

Indica que al haber aceptado la actora la intervención de la Legislatura, formuló pagos y aceptó las obras de infraestructura que se fueron realizando lo que significa que el nexo de causalidad con APEL se ha cortado al aceptar nuevos términos del contrato.-

Entonces estas causas ¿ajenas o extraordinarias? que invoca la demandada se esgrimen con la finalidad de intentar justificar la falta de cumplimiento contractual no imputable a su responsabilidad.-

Señalo, en este aspecto, que en este contexto internacional de pandemia, gran parte de nuestra doctrina han vuelto a escribir y reinterpretar antiguos conceptos jurídicos como la imprevisión o la invocación de causales externas de caso fortuito y fuerza mayor para excluir obligaciones contractuales.-

Explica la Dra. Graciela Medina, ¿Recuerdo que el Código Civil definía al caso fortuito como el evento que no ha podido preverse, o que previsto, no ha podido evitarse (art. 514). Su efecto es la exclusión de responsabilidad, de los daños e intereses que se originen al acreedor por falta de cumplimiento de la obligación, a no ser que el deudor hubiera tomado a su cargo las consecuencias del caso fortuito, o éste hubiese ocurrido por su culpa, o hubiese ya sido aquél constituido en mora, que no fuese causada por caso fortuito, o fuerza mayor (art. 513). La última frase del art. 513 refleja la identificación entre caso fortuito y fuerza mayor, que se ratifica con la lectura de la nota puesta por Vélez Sarsfield al art. 514, donde dice: Los casos de fuerza mayor son hechos del hombre, como la guerra, el hecho del soberano, o fuerza de príncipe como

dicen los libros de Europa. Se entienden por hechos del soberano los actos emanados de su autoridad, tendiendo a disminuir los derechos de los ciudadanos... Hoy el Cód. Civ. y Com. establece que la imposibilidad sobrevenida, objetiva, absoluta y definitiva de la prestación, producida por caso fortuito o fuerza mayor, extingue la obligación sin responsabilidad? (Conf. Graciela Medina *¿Del cumplimiento al incumplimiento de los contratos ante el COVID-19 Imposibilidad de cumplimiento. Teoría de la imprevisión, frustración del contrato. Locación. Estudio de Derecho comparado. Revista La Ley -ed. año LXXXIV N° 74-abril 2020).*-

Asimismo, *¿El casus que hace imposible el cumplimiento de una obligación produce su extinción, como así también la de su eventual obligación correlativa, y, transitivamente, puede llegar a extinguir el contrato que les da origen (aunque esto último dependerá de la importancia que la obligación cuyo cumplimiento se ha hecho imposible tenga en el marco de ese contrato). Además, exime de responsabilidad al deudor de la obligación afectada. Produce un quiebre total de la relación causal entre el hecho del agente y el daño, y por esa razón libera totalmente de responsabilidad? destacándose como presupuestos exigibles para la exoneración de la responsabilidad: a) la imprevisibilidad: como hecho que no habría podido ser previsto; b) la inevitabilidad: como hecho que no ha podido preverse, y por ende, tampoco ha podido evitarse; c) la ajenidad: solo hay estrictamente caso fortuito cuando el agente no ha colocado ningún antecedente idóneo (por acción u omisión) que haga posible el suceso lesivo sobreviniente (Zavala de González, Matilde, *¿Resarcimiento De Daños?*, T. 4, P. 304 Editorial: La Ley, Buenos Aires, Lorenzetti, Ricardo, *¿Código Civil Y Comercial de la Nación comentado?*, Rubinzal-Culzoni Edit., Santa Fe, 2015, t. VIII, p. 433.)*

Ilustra el maestro Rivera, que para evaluar la exclusión de responsabilidad, *¿el acontecimiento debe ser extraordinario y que no se trate de un riesgo asumido, ha de tratarse de un hecho imprevisto, lo cual no es necesariamente igual a imprevisible....En definitiva, la teoría de la imprevisión considera como acontecimiento extraordinario el que no es normal que se verifique, sin que la imprevisibilidad se entienda con sentido absoluto, ya que conforme a la experiencia cualquier acontecer, aunque sea inesperado, puede ser conocido y eventualmente pensado? (CN.Com., sala C, 22/08/1977, LA LEY, 1978-B, 314, citado por Rivera, Julio C., *¿Los contratos frente a la pandemia, Rev. digital La Ley, abr-2020).*-*

Entonces, *¿Mal podría hablarse de caso fortuito o fuerza mayor si las circunstancias que se invocan para que así se lo considere ya existían al tiempo de contratar, o resultan ser*

las consecuencias de acontecimientos normales, pues en tal caso el contratante sería responsable, si obrando con la prudencia de un hombre diligente, hubiera podido prever al tiempo de contratar, el acontecimiento que luego le impediría cumplir.?(conf. Espinosa, Alberto Antonio c/ De María, Adrián Carlos y ot. s/ Resol. de Contrato y Daños y perjuicios-6-4-2004-Cámara de Apelaciones Civil y Comercial. La Plata, Buenos Aires-Sala 01.Id SAIJ: FA04010130).-

Ahora, acudiendo a la prueba de informes y frente a las Resoluciones invocadas por la Legislatura de Río Negro a fs. 272, y por el informe de la perita contadora a fs. 319/325 se extrae que APEL sufrió una intervención del Fondo para la Vivienda y Turismo Social del Personal Legislativo que adquirió y administraba para comprar inmuebles, realizar viviendas, otorgamiento de créditos para los Empleados legislativos según el art.1 de la Resolución 4/2010 "LRN" de creación del fondo.-

Según se explica en la Res. N° 339/2014, luego ratificada por la Cámara por la Res.07/2014, se resolvió intervenir transitoriamente la administración del Fondo para la Vivienda y Turismo Social del Personal Legislativo para normalizar su funcionamiento.-

En los considerandos de esta norma se detalla que la Resolución 4/2010 creó la Comisión Especial de Control Externo, dependiente del Tribunal de Cuentas de la Legislatura, que tenía la función de auditar la gestión y administración del fondo. Explica que este Órgano efectuó algunas observaciones que no fueron satisfechas por APEL, y que fue la Comisión de Control externo quien recomendó a la Presidencia de la Legislatura suspender las transferencias de fondos a APEL, hasta tanto se evalúe la situación de las auditorías.-

Especialmente, advierto que indica la Resolución que esta Comisión cuestionó irregularidades frente a la demora en presentar rendiciones, e incumplimientos de normas contables, y la documentación respaldatoria de gastos fue considerada incompleta, de acuerdo a lo que ordena la ley de Procedimientos administrativos, dice que en varias operaciones faltaba la documentación debida para efectuar comparaciones de precios o que permitiese constatar la forma de contratación, etc.-

Que con fecha 11/12/2013 la Legislatura emitió la Res. 525/13 donde se decide suspender preventivamente las transferencias de fondo a APEL lo que originó la detención de las actividades conforme Res. 04/2010. Sumado a la recepción de numerosos reclamos de parte de los adquirentes de lotes, ya que los plazos de entrega estarían hartos vencidos quedando incluso pendiente de ejecución importantes obras de

infraestructura. (Res.339/2014- Rat. 07/2014 LRN).-

Se desprende aquí con claridad, que el motivo de suspender la transferencia de fondos y la decisión de intervenir la administración por la Legislatura provincial fue el resultado de las irregularidades en la administración de parte de APEL. Por lo explicado por la Comisión de Control externo, no puedo considerar esta circunstancia, invocada por APEL como una causa ajena o extraordinaria, que le impidió cumplir en término el objeto contractual, ni menos aún que sea oponible a la actora para justificar la demora en su incumplimiento. -

Tengo en cuenta también, que antes de que se produzca esta intervención los adquirentes de lotes al estar ¿harto vencidos los plazos de entrega quedando incluso pendiente de ejecución importantes obras de infraestructura? como invoca expresamente la Res. 339/2014, habían realizado reclamos en la Legislatura lo que también vislumbro fue uno de los motivos que se evaluó para tomar la decisión de la Intervención.-

En el caso, no advierto que esa frustración en el uso del fondo corresponda a un caso fortuito o fuerza mayor, o de imprevisibilidad e inevitabilidad que exima al demandado de su responsabilidad, sino a una consecuencia propia su administración de parte de APEL que devino en su intervención, tal como surge de Resolución 339/2014.-

Por otro lado, los controles efectuados a las rendiciones no pueden resultar imprevisibles o inevitables, ya que resulta evidente que si la demandada recibió fondos provenientes del sector público provincial, con ellos deben acatar las obligaciones de contralor del Estado Provincial (cumplir con los métodos de contratación, de comparación de precios definidos por la ley de procedimiento administrado, así como con el deber de rendir cuentas del uso del dinero público recibido a la hora de la adquisición de bienes y servicios).-

Entonces, APEL no solo debía conocer sus obligaciones como administrador, sino por sobre todo cumplir las mismas para mantener la gestión de un fondo proveniente del presupuesto legislativo expresamente afectado. Es notable que la causa de suspensión del fondo se debió a irregularidades originadas por la propia demandada la que no puede invocarse como defensa de su incumplimiento Contractual.-

VI.4.- Sentado ello, volviendo al contrato celebrado entre las partes surge que la Asociación Personal de Empleados Legislativos -Río Negro- (APEL) se comprometió, de forma expresa a realizar y solventar los costos de la obra de infraestructura (servicios de energía eléctrica, gas, agua, cloacas, cordón cuneta y desagües, enripiado de calle, y todos los impuestos, tasas y servicios y demás gastos que demande la aprobación

definitiva del loteo) necesarios para la aprobación definitiva del proyecto de parcelamiento y mensura, y además para que los beneficiarios tomaran posesión de los terrenos adjudicados, siendo el plazo fijado contractualmente para culminar esta tarea en junio 2013 (cláusula Quinta). Entonces, una vez culminadas las obras, aprobado el proyecto de parcelamiento y mensura se procedía a realizar las actas para entregar la posesión (cláusula Cuarta) y otorgar la escritura traslativa de dominio por ante la Escribana Ana Karina Sosa (cláusula Octava).-

Como indiqué previamente, al no culminar las obras de infraestructura hasta el momento, condición previa para cumplir las dos restantes obligaciones, el contrato no ha sido cumplido hasta ahora y no se ha comunicado un plazo razonable para su cumplimiento. -

La Jurisprudencia a expresado en un caso similar, pero en el que no existía plazo pactado que "Si bien en el caso no existe expresamente pactado un plazo para la culminación de la obra de urbanización, pavimentación de calles, instalación de alumbrado público, etc., como según los boletos de compraventa el comprador puede exigir la escrituración inmediata de sus lotes una vez abonada la totalidad de las cuotas pactadas y esta escrituración debe realizarse habiéndose concluido las obras de urbanización, existe en el supuesto de autos un plazo tácito en los términos del art. 509, párrafo segundo del Cód. Civ. (Adla, XXVIII-B, 1799), no sólo para el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio sino también para la conclusión de la obra de urbanización" (CNCiv., sala A, 24-10-84, "Rubio, Jorge R. c/Playas y Balnearios SRL", L. L. 1985-C381).-

Señalo en atención a los argumentos vertidos por la accionada, que la parte actora requiere el cumplimiento de la obligación por demanda judicial y solo de no ser cumplido, realiza petición subsidiaria, en cuyo caso es innecesaria la intimación. Es que la obligación de escriturar que se reclama a la demandada no tiene su fuente en la intimación en sí sino en el contrato suscripto por los actores y los mandatarios oportunamente, cuya autenticidad y vigencia no aparece cuestionada por la demandada. Por otro lado, la promoción de la acción de escrituración, purga cualquier otra omisión que pudiera argüirse en relación a una ausencia anterior de intimación a formalizar la escritura traslativa de dominio. En efecto, la intimación extrajudicial previa de escriturar es, un elemento soslayable ante la formulación efectiva de la pretensión judicial de escrituración, en relación con el cumplimiento efectivo de la obligación que se reclama.-

Ello así por cuanto la interpelación al deudor para la realización de la obligación, que corresponde a la prestación a su cargo, es ejercida con el mismo traslado de la demanda, lo que evidencia de manera inequívoca la voluntad de la parte acreedora en reclamar el cumplimiento. (Conf. Borda, Tratado de Derecho Civil, Obligaciones, t. I, pág. 65, ed. A. Perrot).

En base a lo definido y especialmente respetando los límites expuestos en la normativa citada, concluyo en que la Asociación Empleados Legislativos de Río Negro ha incumplido el contrato y no ha demostrado interrupción del nexo causal por un hecho ajeno a su responsabilidad, ni menos aún imputable a la actora.-

Es que transitado un dilatado plazo desde que la actora cumplió con su parte del contrato pagando completamente el lote y vencido el plazo de la cláusula quinta para culminar las obras de infraestructura (junio 2013) así como el plazo de 60 días de la cláusula octava para que la demandada otorgue la escritura traslativa de dominio, teniendo en cuenta la fecha de cancelación del pago, corresponde ordenar la escrituración del lote, en vista como lo requiere la actora, concediéndole a la demandada un plazo máximo de 30 días para llevar a cabo la escrituración del lote 8 manzana S, superficie 275.94 mts 2 nomenclatura 18-1-A-007-01B, y reconocer los daños originados por el retardo del cumplimiento hasta la actualidad.-

Por lo dicho, la demanda de Escrituración interpuesta a fs. 73/88 vta. por la Sra. Sandra Fabiana Gómez debe prosperar en contra de la Demandada APEL debiendo proceder a escriturar el lote 8 manzana S, superficie 275.94 mts2 Nomenclatura Catastral N°18-1-A-007-01B, a favor de la actora en un plazo de 30 días.-

Empero, adelanto que transcurrido el plazo previamente otorgado desde esta sentencia, manteniéndose el incumplimiento en escriturar el lote, se hace lugar a la petición subsidiaria solicitada por la actora. Supuesto que será tratado más adelante. Es que tal como fuera interpuesta la demanda por cumplimiento de contrato (escrituración) más daños y perjuicios, corresponde continuar y atender a los daños reclamados.-

VII.- Despejada la incógnita y toda vez que se ha afirmado la responsabilidad endilgada, a los fines del estudio de las consecuencias de los extremos descriptos corresponde tener en cuenta, a la hora de evaluar los daños ocasionados, que al decir de Morello se entiende por tal al menoscabo o detrimento que sobreviene al acreedor, en su patrimonio, en sus sentimientos y como consecuencia del incumplimiento del deudor (cit. Belluscio - Zannoni, Cod. Civ. Ed. Astrea, Bs. As. 1987, T 2, pág. 689) y que el daño indemnizable es aquel que se halla en conexión causal adecuada con el acto del

responsable y ha sido determinado o producido por ese acto (op. cit. Pág. 691).-

Que establecer el contenido del daño exige atender a las repercusiones del hecho reprochado en las reclamantes, y no al bien jurídico que ha sido agraviado.-

Debo comenzar por señalar que el Art. 1068 de C. Civil. establece que: "Habrà daño siempre que se causare a otro algún perjuicio susceptible de apreciación pecuniaria, o directamente en las cosas de su dominio o posesión, o indirectamente por el mal hecho a su persona o a sus derechos o facultades". Sin perjuicio del sentido amplio que debe darse al daño patrimonial es dable precisar que el daño patrimonial y el no patrimonial se distinguen no sólo en cuanto a su naturaleza, sino también desde la doble consideración de su influencia y de su esfera de aplicación, afectando tanto a la función del remedio resarcitorio como a su admisibilidad y a sus respectivos límites. El daño extrapatrimonial afectará la esfera del sujeto fuera de los valores económicos. En cuanto a sus consecuencias y, entre otras cosas, sabemos que con el resarcimiento en dinero no se repondrá la situación anterior de la víctima, como sucede en el patrimonial, sino que se establecerá una suerte de compensación en bienes o dinero que le permitirá ciertas satisfacciones personales para restablecer su equilibrio general. En cambio, con el daño patrimonial, el resarcimiento en equivalente pecuniario procurará crear una situación semejante a la que tenía el damnificado con anterioridad al hecho lesivo. (Matilde Zavala de González, Resarcimiento de daños, t. 2ª, Ed. Hammurabi, Bs. As., 1977, p 26/28, citado por Alejandra Abrevaya, El daño y su cuantificación judicial Ed. Abeledo Perrot, ed. 2008, pag. 6/8). -

Que, delimitado así los daños que resultan resarcibles en nuestro sistema legal, corresponde continuar con la valoración del material probatorio obrante en la causa, a los efectos ya indicados respecto a los rubros solicitados.-

Debiendo precisar en relación al principio de congruencia, que conforme reiterada jurisprudencia en la materia, confirmada por el Superior Tribunal de Justicia en autos "Sandoval, Julio Simón y Otros c/Provincia de Río Negro (Hospital Artémides Zatti) s/Daños y Perjuicios (sumario) S/Casación "(Expte. N° 25791/12-STJ-) la provisoriedad del "quantum", alcanzada por la frase "o en más o en menos resulte de las probanzas de autos", no vulnera dicho principio, cuando para su determinación sea necesario la realización de una pericia técnica. -

Que así corresponde su determinación en forma detallada, evaluando la procedencia de cada una de las peticiones, a saber:

VII.1- Daño Moral:

La actora reclama la suma de \$100.000 e invoca que sin duda el retardo en el cumplimiento de la obligación de Escriturar y de hacer entrega en la posesión de inmueble provoca sufrimiento dolor y una profunda intranquilidad espiritual a ella y su familia, ya que la misma es divorciada y convive con sus tres hijos. Explica que se manifiesta más aun en el destino del lote objeto de la compraventa, que es la construcción de una vivienda propia (derecho reconocido constitucionalmente) y con lo que ello implica para el desarrollo de la familia.-

Existe consenso en considerar que el daño moral es de difícil cuantificación, dado que las perturbaciones anímicas quedan en el fuero íntimo del damnificado (confr. Jorge Mosset Iturraspe y Miguel Piedecabras, Código Civil Comentado, Doctrina Jurisprudencia, Bibliografía, Responsabilidad Civil, arts.1066/1136, Ed. Rubinzal Culzoni, 2003, pág. 113/113vta.). Para que proceda su reparación debe haberse producido una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de la capacidad de entender, querer o sentir, consecuencia de una lesión a un interés no patrimonial que habrá de traducirse en un modo de estar diferente de aquél al que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial (conf. Pizarro, Daniel, ¿Daño Moral. Prevención. Reparación. Punición. El daño moral en las diversas ramas del derecho?, pág.36, cita extraída del fallo de la Sala III de este tribunal ¿in re? 17/6/08, ¿González y otros c/ Corporación Asistencial S.A.?).

Respecto al daño moral en el incumplimiento contractual, se ha reiterado que es preciso que la afectación íntima trascienda lo que puedan ser alternativas o incertidumbres propias del mundo de los negocios (conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Com., Sala D ¿Valentinuzzi Roberto Mario C/ Centro Milano SA S/ Sumarisimo?, en fecha 18.08.16). Y en el caso esto se verifica.-

Y específicamente respecto al caso que nos ocupa, es necesario destacar que la Cámara Nacional reconoce el daño moral frente a la falta de escrituración, así dijo que: ¿Procede el resarcimiento por daño moral peticionado por quienes suscribieron un boleto de compraventa ante el incumplimiento en la escrituración por parte del vendedor, pues si bien son poseedores del inmueble adquirido, ello no los convierte en titulares de dominio, con todos los riesgos fácticos y jurídicos que la falta de escrituración trae aparejada, todo lo cual, afecta su tranquilidad, su derecho a la vivienda e incluso en el caso, a su libertad al estar impedidos de disponer del inmueble. (Cámara Nacional de Apelaciones Civil ¿Firpo, Hernán c/ Balaustrada Emprendimientos S.A. s/ Escrituración? 6 de Agosto de 2012 Id SAIJ: SUC0409859).-

También se ha indicado que: "Corresponde otorgar una indemnización a favor del actor en el juicio de escrituración, debido a la diversidad de dificultades que tuvo que transitar para lograr el reconocimiento de sus derechos y la frustración espiritual que debió causarle el hecho de que durante un largo período de reclamos no fueran atendidos, el estar en una situación de incertidumbre respecto al derecho de propiedad que posee" lo llevan a ocurrir ante los tribunales para dirimir un entuerto. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal-Sala/Juzgado: II-Fecha: 18-oct-2018. Cita: MJ-JU-M-115188-AR) "La no provisión del terreno en tiempo oportuno, que fuese comprometido por la demandada indefectiblemente genera en el actor una alteración de su espíritu que va más allá de lo tolerable y debe ser indemnizado" (conf. CCCLM Sala II, Neuquén, Neuquén, en autos "Tonelli, Juan Cruz vs. Viviendas Limay Sociedad Civil s. Cumplimiento de contrato; 09/09/2014"; Rubinzal Online; 421114/2010; RC J 7239/14- citado por la Cámara de Apelaciones Viedma, en "Plaza Sebastián Exequiel C/ Asociación Personal De Empleados Legislativos Río Negro (A.P.E.L.) S/Cumplimiento De Contrato (Ordinario)" (Expte N° 0972/2014/J3).-

Recuerdo, que todas las testigos coincidieron en que notaron a la actora angustiada, preocupada, afligida, siendo un tema de conversación frecuente los problemas respecto a la no entrega del lote, y que la han visto llorar por ese motivo.-

Teniendo en cuenta la doctrina y jurisprudencia anotada y las constancias de autos, que el solo hecho de haber visto la actora afectado el negocio tendiente a obtener la escritura de un lote para la construcción de la vivienda familiar, creando con ello una gran incertidumbre acerca de tal ansiado proyecto de vida, se vislumbra demostrativo de su significación espiritual. A ello sumo la frustración que debió causarle el hecho de que durante un largo período de reclamos no fuera atendida, toda vez que han tenido que atravesar reuniones y realizar intimaciones por varios meses, encontrándose en la actualidad sin respuesta, ni solución definitiva.-

Por ello, teniendo presente lo solicitado por la actora respecto de éste rubro y haciendo aplicación del artículo 165 del CPCC, entiendo razonable hacer lugar a este concepto por la suma de \$ 100.000.-

Tomaré como plazo para calcular los intereses el plazo de finalización de la obra (junio 2013- cláusula Quinta), porque mas allá de que en cláusula octava se compromete APEL efectuar la Escrituración, a los 60 días a partir de la cancelación total del precio, como la actora canceló antes el monto total -el 14/12/2012- según el recibo de fs. 72, igualmente por lo definido en el contrato no hubiera podido escriturar hasta la

culminación de las obras y la aprobación del plano de mensura. Entonces, calculando los 60 días del 1/06/2013, el 01/08/2013 se cumplía el plazo para Escriturar, que tomo para contar los intereses.-

Asimismo, aplicando a estas sumas un interés fijo del 8% desde esta fecha al presente, según determino nuestro STJ in re ?Garrido?. Los intereses de una indemnización de daños deberán computarse desde la producción del perjuicio hasta el pronunciamiento Apelado a una tasa del 8% anual, como tasa pura, dado que resulta suficientemente compensatoria ante una deuda de valor fijada a valores actuales, y desde entonces hasta el efectivo pago a la tasa activa cartera general nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina. (conf CNACiv. Sala I, 27/06/2014, La Ley Online, AR/JUR/38821/2014; ídem STJ - Se. N° 100/16, in re: ?T., L. M. y Otros c/Ministerio de Salud de la Provincia de Río Negro y Otra...? (Conf. Garrido Paola Cancina C/ Provincia de Río Negro S / Ordinario S/ Casación- Fecha: 15/11/2017STJ- PS2-272-STJ-2017), calculados a la fecha de la presente bajo los parámetros del definidos determino que debe abonarse por daño moral la suma de \$ 158.560, a partir de la presente devenga los intereses fijados por el STJRN en sus sucesivos pronunciamientos y según calculadora de la página oficial del Poder Judicial, hasta el momento del efectivo pago.-

VII.-2.-Daños patrimoniales:

VII.-2. A -Mayores gastos de Construcción: La parte actora peticiona que se abone la diferencia por los mayores gastos de construcción (incluido los costos de materiales de construcción y mano de obra para construir una vivienda de 100mts<sup>2</sup>). Indica que frente al proceso inflacionario que atraviesa nuestro país en relación al costo de bienes y servicios, y del cual no escapa la construcción, contemplando que según el contrato a partir de junio de 2013 (cuando la demanda se comprometió a entregar la posesión) hasta la actualidad existe una variación considerable estos costos, para llevar a cabo la construcción de una vivienda, solicita se indemnice el mayor valor que dice que será determinando en etapa procesal oportuna.-

Además expresa que resulta un hecho notorio exento de prueba, los aumentos constantes experimentados en los costos de construcción a partir del primer semestre del 2013 y hasta la actualidad conforme fuera expuesto en la demanda.-

Al momento de analizar este rubro entiendo que sin perjuicio de los aumentos informados por el Colegio de Arquitectos ( fs. 230), sabido es que las exigencias probatorias para reparar este tipo de daños son más rigurosas que las exigidas para otros

conceptos, ya que se requiere la prueba efectiva de la diferencia del costo real y con ello las frustradas posibilidades económicas factibles, y que no puede presumirse su cuantía, debiendo la actora aportar las pruebas suficientes que acrediten el monto mayor y/o la diferencia, en el caso en particular, respecto de ese rubro.-

Es que si bien la mora en la obligación de escriturar obliga a resarcir los daños que la misma produce en relación causal adecuada y en ese entendimiento también deben indemnizarse los incrementos dinerarios de la realización de una obra, producidos como consecuencia de la mora en escriturar, este mayor gasto efectuado por el actor, debe encontrarse detallado y demostrado.-

Y aquí observo que no obstante advertir que ha existido una evolución económica con aumento de precios, no se evidencia, que la falta de cumplimiento del contrato, habilite tal petición en los términos requeridos, toda vez que se trata de supuestos gastos, que resultan conjeturales, al no haber sido efectivamente acreditados con causa en diferencia de precios en la construcción.-

En consecuencia, en este caso en particular, corresponde rechazar el rubro denominado mayores gastos.-

VII-2-B.-Pérdida de Chance del PRO.CRE.AR.: La actora solicita la pérdida de la Chance por el beneficio económico frustrado de obtener el crédito en la línea para la construcción de Vivienda del Programa Procrear.-

Explica que con fecha 14/06/2014 ha sido beneficiada en el Sorteo para aplicar al Procrear y que a pesar de reunir todos los requisitos personales para que el Banco Hipotecario otorgara el crédito su solicitud fue rechazada por no poseer uno de los requisitos fundamentales que es la titularidad de Bien. Explica que este crédito otorgaba condiciones inmejorables de financiación 5 años con tasa fija y el resto definido en un porcentaje en función del salario del tomador. Por ello pretende que la pérdida del crédito sea resarcida por la accionada como una pérdida de chance.-

La pérdida de Chance, refiere a un daño actual resarcible cuando implica una "probabilidad suficiente" de beneficio económico que resulta frustrado por culpa del responsable mas no constituye daño actual cuando la chance representa una posibilidad muy general y vaga. La apreciación de la entidad y suficiencia de la probabilidad en cuestión es materia dependiente de las características y circunstancias de cada caso, que están libradas a la prudente estimación judicial. De cualquier manera la valoración de la chance se hace por sí misma, lo que conduce a que nunca pueda identificarse con el eventual beneficio frustrado ya que no puede olvidarse que lo frustrado propiamente

dicho es la chance, la cual por su propia naturaleza es siempre problemática en su realización (Llambías, "Tratado de Derecho Civil, Obligaciones", t. I, pág. 296, nota n° 20, pág. 295/296).-

Cuando tal chance implica una probabilidad suficiente de beneficio económico que se ve frustrada por culpa del responsable, se convierte en un daño actual resarcible y la indemnización debe ser de la chance misma y no de la ganancia estimada en forma matemática, por lo que debe ser apreciada judicialmente y de acuerdo a las circunstancias del caso (cf. C.N.Civ., sala E, L. 13.935, del 21/3/86 y sus citas; C.N.Civ., esta sala, L. 500.268, del 27/6/08 y L. 549.751, del 7/5/10). Y debe precisarse que la indemnización por este rubro no puede identificarse con la posible utilidad dejada de percibir, pues lo resarcible es la chance misma, que debe ser apreciada judicialmente según el mayor o menor grado de probabilidad que tiene de convertirse en cierta, y no debe identificarse con el eventual beneficio perdido (Conf. CN. Com. Sala B, 29-12-92, "Ortiz, Ignacio c/ Ateri, Pablo s/ Sumario" "Caceres de Odría c/ Rivero, Liboreo" Sala D, 23-10-963, "Pettinato, Gerónimo c/ Rosas, Eduardo").-

Tengo en cuenta que la Sra. Gómez salió sorteada por primera vez, en el mes de junio del año 2014 y que el crédito no fue otorgado por encontrarse el valor del terreno en inferior al requerido en relación al valor de la obra (fs. 241).-

Asimismo, en el informe de fs. 274/277 se adjunta prospecto del PROCREAR con las condiciones y documentación que deberían reunir los beneficiados, entre los que corresponde resaltar los requisitos: 1) de contar con un terreno propio o con boleto de compraventa en cuyo caso la transmisión dominial del terreno podría verificarse simultáneamente con la constitución del mutuo o hipoteca. Requisito de imposible cumplimiento en este caso, dado que al día de la fecha la demandada aun no ha cumplido con la obligación de escriturar y de hacer entrega del inmueble, extremos necesarios para adquirir el dominio; 2) de contar con un terreno ubicado en zona urbana o semiurbana consolidada (con infraestructura de servicios).-

Es de público y notorio las sucesivas prórrogas, para acompañar la documentación que otorgaba dicha institución con el ANSES, en atención al carácter social de dichos créditos, las que eran publicitadas.-

Sin dudas el crédito PROCREAR tenían condiciones mas beneficiosas que cualquier crédito hipotecario, incluso en relación al crédito PROCREAR ?UVA? que como es de publico conocimiento y conforme surge del informe del Banco Nación de fs. 219/222, se encuentra ajustado por el valor del UVA.-

Por lo analizado, concluyo que si la demandada hubiese cumplido con el plazo contractual acordado para finalizar las obras de infraestructura y servicios fijado en junio de 2013, existía una probabilidad cierta que en el mes de junio de 2014, cuando salió sorteada por primera vez la Sra. Gómez, se hubieran reunidos los requisitos de los términos y condiciones del Programa, Anexo II en cuanto al inmueble, esto así al adicionarse el valor de la infraestructura no ejecutada en tiempo por la demandada. Señalo que no fue objetado por dicha entidad bancaria el ingreso de la peticionante, teniendo en cuenta el tipo de crédito social, que se concedía en esa época (Procrear de Junio del 2014).-

Situación que no perduró para las sucesivas solicitudes, en las que variaron las condiciones y requisitos para la obtención de créditos hipotecarios a los que indudablemente la actora no pudo acceder. Características más gravosas y/o falta de línea de esos créditos, que surgen de los informes bancarios.-

Y en ese entendimiento, la actora en el tiempo y marco social del primer sorteo hubiera podido ser favorecida con el acceso a un crédito PRO.CRE.AR, por lo que estimo que el rubro corresponde reconocerse.-

Así, su estimación debe realizarse teniendo en cuenta las mayores o menores posibilidades frustradas que contaba la Sra. Gómez de obtener una ganancia o evitar una pérdida y debe exigirse que se encuentre en situación fáctica y jurídica idónea para aspirar a la obtención de esas ventajas al momento en que se truncó su derecho.-

Considero, para esta valuación que la actora pagó el total del precio del terreno en el año 2012 y que el plazo de cumplimiento del Contrato para la Demandada se cumplió en el mes de junio de 2013, un año antes de salir sorteada en el Procrear. Y tengo presente el acceso a tales créditos sociales en casos similares, con lotes de las mismas características, pero con servicios.-

A la hora de cuantificar este concepto, si bien valoro lo manifestado por todos los testigos, como parámetros de su estimación, observo que los trámites del préstamo se encontraban en etapa inicial, es decir luego de haber sido beneficiada con el sorteo.-

Así toda vez que "Es preciso que el juez tenga la certeza de que el demandante se habría encontrado en una situación mejor si el demandado no hubiera realizado el acto que se le reprocha" (conf. Pizarro, Ramón Daniel y Vallespinos, Carlos Gustavo, Instituciones de derecho privado. Obligaciones, T. 2, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, pág. 649.). Y que a diferencia de otros rubros, lo que se indemniza es la chance, probabilidad o posibilidad de una pérdida o ganancia, resultando improcedente el cálculo lineal, para

estimar esa chance, porque ello supone tener por cierta y probada una utilidad dejada de percibir cuando lo que se indemniza es sólo una probabilidad, ello en base a la jurisprudencia de la Corte Suprema que ha negado validez a la utilización de fórmulas denominadas lineales y que se limitan a multiplicar una ganancia dejada de percibir por un cierto número de meses o años (CSJN v. Fallos 316:165).-

Entonces contemplando la jurisprudencia citada y en base a ello, en los términos del art. 165 del CPCC, estimo correcto otorgar una indemnización frente a la pérdida de chance de obtener el crédito Hipotecario Procrear en la suma de \$200.000, teniendo en cuenta el estado del trámite crediticio, monto y finalidad del crédito y el período transcurrido desde la fecha en que saliera sorteada la actora, y traído el mismo, desde allí, a la presente conforme los intereses fijados por el STJRN in re "Fleitas", alcanza la suma de \$ 754.786,00. Y de aquí en más igual tasa hasta el momento del efectivo pago.-

VIII.- Indemnización subsidiaria por imposibilidad de Cumplimiento de la Escrituración: Como lo anticipé, la actora requirió subsidiariamente ante la posibilidad de no poderse cumplir la obligación de escrituración solicitada por responsabilidad de la demandada, que sea condenada a abonar una suma equivalente al valor del lote al momento de la sentencia (fs. 81 y vta).-

Destaco, que el incumplimiento de una obligación contractual puede justificar ciertos remedios jurídicos que son propios del contrato incumplido, que deben ser calibrados a la luz de su objeto y causa fin y, fundamentalmente, del interés del acreedor.-

Y en este sentido el interés de "cumplimiento" de una promesa de venta que puede reclamar el sujeto afectado por la frustrada ejecución in natura de dicha promesa de venta, consiste en la misma obligación originaria en la que se ha operado una mera mutación en el objeto" (CNCiv., sala D, "Burton, Alfonso J. c/Avaro de Boo, Guillermo S.", E. D. 102-704). La jurisprudencia ha admitido la acción por frustración del contrato (CNCiv., sala C, "Y. K., J. C. c/T. de M., A. B.", L. L 1982-B-82).-

Así el incumplimiento por parte del deudor hace responsable a éste de los perjuicios e intereses causados al acreedor por la falta de entrega de la cosa en tiempo y lugar propios y habilita al acreedor a ejercitar una acción de cumplimiento para que el deudor sea condenado a ejecutar forzosamente la prestación debida, protegiendo así su derecho de crédito lesionado. Se favorece así un cumplimiento in natura, para satisfacer el interés del acreedor en forma específica, y admitiendo -ante un eventual incumplimiento-, la compulsión al deudor para obtener materialmente la entrega de la cosa. Y en su caso ... la satisfacción del acreedor deberá lograrse mediante un

resarcimiento pecuniario compensatorio del valor de la cosa, es decir un cumplimiento por equivalente. Esta tutela resarcitoria se entiende como subsidiaria de una tutela específica, la cual debe siempre perseguirse como objetivo prioritario (Conf. Bercovitz, Badosa, Martín Pérez, Albaladejo)?. (conf. Félix A. Trigo Represas y Rubén H. Compagnucci de Caso, Ob. Cit., Pág. 365/366).-

En ese sentido se ha dicho que "En supuestos de compraventa frustrada la indemnización tiende a colocar al acreedor en condiciones de adquirir el inmueble cuya compra se frustró por razones que no le fueron imputables. Y este cumplimiento por equivalente a que se condena a la vendedora consiste en el "mayor valor" del inmueble con relación al precio fijado en el boleto que representa el valor al tiempo del contrato. (CNCiv., sala G, "Ruiz de Castelló, María c/Giover, Henry y otra", E. D. 92-792 citado por el Dr. Ricardo Luis Lorenzetti en "Daños por el incumplimiento de la obligación de escriturar" obra citada).-

Entonces, transcurridos los 30 días otorgados para Escriturar, si se mantiene el incumplimiento y frente a la circunstancia que la actora abonó todo el precio del lote, debo acoger el derecho a obtener el valor del inmueble en la actualidad.-

Y en ese caso, deberá abonar el equivalente de un terreno de las mismas características y con igual superficie en zona idéntica o similar de la ciudad de Viedma al del contrato objeto de autos.-

Para ello, es preciso definir el costo del inmueble del que ha sido privada de adquirir la actora Y para su determinación, tengo en cuenta el informe a fs. 179/180 del martillero Eduardo Alfredo Bournisen, quien constató que a la fecha de su informe 24/05/2018 restaban finalizar las obras de cloacas, y gas de red, faltaba instalar luz de mercurio y la forestación. Que el terreno ronda en unos \$450.000 (1.600 el m<sup>2</sup>) hace referencia que el valor del dólar al momento de la compra el 10/11/11 era de \$4.28 y al momento de efectuar el informe es de \$24.30 dice que aumento un 647%. (fs. 180).-

Así, estimo que es necesario que el tasador martillero Eduardo Alfredo Bournisen defina un valor definitivo en etapa de ejecución de sentencia, y luego quede firme la liquidación que a esos fines se practique y venza el plazo de diez (10) días que se fije para su cumplimiento, devengará este monto hasta su efectivo pago un interés equivalente a la tasa in re "Fleitas" del STJ, o la que en el futuro determine el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro.-

IX- Por lo expuesto, corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda interpuesta a fs. 73/88 vta. por la Sra. Sandra Fabiana Gómez disponiendo:

a.-Condenar a la Asociación Personal de Empleados Legislativos, a que en el plazo de 30 días otorgue la escritura traslativa de dominio del lote identificado como Parcela 18, Manzana S con una superficie de 275,94 m<sup>2</sup>, parcela que surge de la propuesta de fraccionamiento del inmueble de mayor extensión identificado con Nomenclatura Catastral 18-1-A-007-1B conforme Cláusulas Primera y Octava de contrato de fs. 3/6.-

b.-Asimismo, deberá abonar dentro de los diez días, la suma de \$913.346,60 (por Daño Moral \$158.650,60 y por pérdida de chance \$754.786,00) traído a la presente, que devengará hasta su efectivo pago el interés que surja de calculadora oficial del Poder Judicial o la que en el futuro determine el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro.-

c.-Subsidiariamente, en caso de incumplimiento de la Escrituración en el plazo indicado deberá abonar el equivalente de un terreno de las mismas características y con igual superficie, en zona idéntica o similar de la ciudad de Viedma al del contrato objeto de autos, todo ello conforme la Pericial en Tasación a practicarse como se ordena en el considerando respectivo.-

A partir de que se realice la comprobación pertinente acerca de los valores actuales presentado el informe por el perito Martillero quede firme la liquidación que a esos fines se practique y venza el plazo de diez (10) días que se fije para su cumplimiento, devengará hasta su efectivo pago un interés equivalente a la tasa in re "Fleitas" del STJ, o la que en el futuro determine el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro.-

X.- En cuanto a la imposición de costas en razón del principio objetivo de la derrota (conf. args. 68 CPCC) y ser mayoritariamente perdidoso, corresponde recaigan en la demandada.-

XI.- Para la regulación de los honorarios profesionales se deberá tener en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión y conjugarlo con el monto de condena (conf. arts. 6, 7, 8, 10, 12, 20, 38, 39, 48 y 50 y conc. L.A.), los que deberán guardar proporcionalidad con la perita interviniente y regularse cuando exista base completa para ello.-

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta a 73/88 vta. por la Sra. Sandra Fabiana Gómez, condenar a la Asociación Personal de Empleados Legislativos -Apel- a que en el plazo de 30 días otorgue la escritura traslativa de dominio del lote identificado como Parcela 8, Manzana S con una superficie de 274,95 m<sup>2</sup>, parcela que surge de la propuesta de fraccionamiento del inmueble de mayor extensión identificado con Nomenclatura Catastral 18-1-A-007-01B. Y a pagar dentro de los diez días, la suma de \$913.346,60

(por Daño Moral \$158.650,60 y por pérdida de chance \$754.786) traído a la presente, que devengará hasta su efectivo pago el interés que surja de calculadora oficial del Poder Judicial o la que en el futuro determine el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro.-

II. Subsidiariamente en caso de incumplimiento de la Escrituración en el plazo indicado deberá abonar el equivalente de un terreno de las mismas características y con igual superficie, en zona idéntica o similar de la ciudad de Viedma al del contrato objeto de autos, todo ello conforme la Pericial en Tasación a practicarse como se ordena en el considerando respectivo. Y a partir de que quede firme la liquidación que a esos fines se practique y venza el plazo de diez (10) días que se fije para su cumplimiento, devengará hasta su efectivo pago el interés que surja de calculadora oficial del Poder Judicial o la que en el futuro determine el Superior Tribunal de Justicia de Río Negro.-

III.- Imponer las costas a la parte demandada (Conf. args. art. 68 CPr.) y diferir la regulación de honorarios para la oportunidad en que existan pautas para ello (art. 24 L.A.).-

IV.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.-

MARIA GABRIELA TAMARIT

Jueza