

Cipolletti, 27 de agosto de 2024

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "PEREYRA DIEGO JOSE C/ SURAN CRISTIAN JESUS S/ ORDINARIO" (Expte. CI-13022-C-0000), para dictar sentencia definitiva;

RESULTA:

1.- A fs. 36/45 se presentó Diego José Pereyra, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Dres. Marcelo Antonio Angriman y José Luis Parada, y promovió demanda por nulidad de contrato de compraventa y daños y perjuicios contra Cristian Jesús Suran, SGB Servicios Inmobiliarios SRL y SGB Desarrolladores Inmobiliarios SRL.

En forma subsidiaria, para el caso que se entendiera que en rigor corresponde la rescisión del contrato -en lugar de declararse su nulidad-, dejó planteada dicha pretensión.

Sobre los hechos, mencionó que en fecha 11 de abril de 2015 suscribió un contrato con el Sr. Suran, quien firmó en representación de la empresa SGB Servicios Inmobiliarios SRL.

Transcribió en el escrito de demanda el texto completo del contrato, del que además acompañó un ejemplar original -reservado en secretaría-, con certificación notarial de firmas de ambos otorgantes, y una copia que corre agregada a fs. 2/4.

Se trata de un "*Boleto de Compraventa*", según el cual SGB Servicios Inmobiliarios SRL ("*el vendedor*") -representada por Suran-, enajena y el actor ("*el comprador*") adquiere un lote de terreno de 300 m², situado en la ciudad de Cinco Saltos (R.N.), en el loteo a urbanizar denominado "Los Rosales", cuya mayor fracción se designa como NC. 03-1-K-003-02. Según lo descripto en el contrato, "*la misma le corresponde a los vendedores por compra realizada Suc. Vega.*"

El precio total estipulado y abonado por el comprador se fijó en \$90.000.

La entrega/toma de posesión se difirió hasta la finalización de las obras de infraestructura, estimándose un plazo no mayor de 24 meses, mientras que la escrituración del lote a favor del comprador se otorgaría "*una vez instrumentada la escritura de compraventa declarativa de mensura y subdivisión*" (de la mayor fracción).

El actor continuó relatando que en el mismo acto que se firmó el contrato recibió por parte del vendedor un formulario con croquis y planos del terreno (fs. 6/7), en los que pudo observar que la empresa tiene como logo "SGB Desarrolladores Inmobiliarios" y no "SGB Servicios Inmobiliarios" (como se consignó en el

encabezamiento del contrato). Dijo que consultó por ello al Sr. Suran, quien le respondió que se quedara tranquilo, que era la misma empresa y que se trató de un error de tipeo.

Expresó que suscribió el boleto de compraventa con el Sr. Suran porque le constaba por terceros y por publicaciones en el Diario La Mañana Cipolletti que el demandado estaba vendiendo terrenos, y por lo que el mismo le manifestó, en cuanto a que se dedicaba a esa actividad en representación de empresas, afirmando que actuaba en nombre y representación de SGB Servicios Inmobiliarios SRL. Sumado a ello, su firma fue certificada por la escribana pública Marta B. De Rosso, todo lo cual le inspiró tranquilidad y confianza.

Refirió que la operación la realizó con el objeto de utilizar el terreno para construir una vivienda y vivir allí con su familia.

Afirmó que él cumplió todas sus obligaciones contractuales, y en particular el pago total del precio de \$90.000 a la fecha de la firma del boleto (11/04/15), conforme surge de la cláusula segunda.

Siguió exponiendo que previo a cumplirse los 2 años de plazo, mes a mes al ver que las obras de infraestructura y servicios en el predio donde estaba ubicado el lote no avanzaban, reclamó verbalmente en persona y vía telefónica al Sr. Suran, obteniendo como respuesta que iba a estar todo listo en el plazo del contrato o con un pequeño retraso. Ello no fue así, por lo que procedió a intimar a Suran por carta documento 798850604 de fecha 11/04/2017 (fs. 8). Pese a los avisos dejados por el correo, el demandado maliciosamente no se acercó a retirar la misiva.

A la vez intentó reclamar a SGB Servicios Inmobiliarios SRL y/o SGB Desarrolladores Inmobiliarios, pero cuando se acercó al lugar constató que no había instalaciones en el domicilio indicado como de la empresa en la documentación entregada por Suran.

Por ello, nuevamente y conforme la cláusula sexta del contrato lo intimó mediante CD N°773759808 de fecha 11/08/17, recibida por el mismo en fecha 15/08/17 (transcribió el texto completo de la misiva, cuya copia obra a fs. 9).

Ante la falta de respuesta, instó la mediación prejudicial en el CEJUME, sin que el requerido asistiera a ninguna de las dos reuniones fijadas (circunstancia que solicita sea ponderada en el proceso en los términos del art. 163 inc. 5° última parte del CPCC).

Frente a esta situación solicitó un informe de catastro por el lote a la Municipalidad de Cinco Saltos, donde en su respuesta se observa que si bien se habían

realizado gestiones para habilitación de permisos de obras de infraestructura y servicios en fecha cercana a la suscripción del boleto de compraventa, el mismo no pertenecía a los demandados ni a la sucesión Vega; sino a Moscardi y Cervera Aldo Omar y Exportadora Patagonia SRL.

Apuntó que ello también fue confirmado por el Registro de Propiedad Inmueble de Río Negro al requerir informe.

Basándose en esos antecedentes, sostuvo que el inmueble objeto de la operación inmobiliaria del caso no era -ni es actualmente- propiedad de la vendedora, lo que fue ocultado deliberadamente (enunció cuatro hipótesis que pueden presentarse respecto del contrato de venta de cosa ajena y sus efectos).

Tampoco hasta el momento de interposición de la demanda se ejecutaron las obras de infraestructura comprometidas, no se entregó la posesión, ni se fijó fecha de escrituración.

Añadió que fue imposible ubicar a la sociedad demandada y la actitud de la persona física que firmó invocando la representación de aquella hace ver claramente que nunca van a cumplir con las obligaciones contractuales asumidas. Por ello -dijo- su planteo de nulidad del contrato y condena a restituir lo abonado, más intereses y daños y perjuicios. Solución que, según su aseveración, no varía aun cuando se declare resuelto el contrato por incumplimiento.

Se explayó sobre la legitimación pasiva de Suran, a quien le imputa mala fe y, para el caso que se confirme la existencia de la sociedad que afirmó representar, responsabilidad solidaria e inoponibilidad de la persona jurídica (cfr. art. 144 del CCyC y art. 54 LGS).

Luego enumeró y desarrolló los distintos rubros que componen el reclamo, a saber: a) Restitución de las sumas abonadas: \$90.000; b) Intereses; c) Lucro cesante - pérdida de chance; d) Lucro cesante (nuevamente). Los últimos sin estimación de montos.

Acompañó documental y ofreció otros medios de prueba.

Fundó en derecho su pretensión, hizo reserva del caso federal y, en su petitorio final, instó el oportuno y total acogimiento de la demanda, con costas.

2.- A fs. 52 la parte actora desistió de la demanda contra SGB Desarrolladores Inmobiliarios SRL y SGB Servicios Inmobiliarios SRL, aduciendo la imposibilidad física de notificarlas por no encontrarse ninguna empresa en el domicilio que han indicado. Desistimiento que se tuvo presente (fs.53).

Ordenado el traslado de la demanda (fs. 56) y tras ser notificado (fs. 58 y vta.), el demandado Cristian Jesús Suran no compareció al proceso. Por ello, a pedido de la parte actora y de conformidad con lo previsto en el art. 59 del CPCC, se lo declaró en rebeldía en el presente juicio (fs. 62). Acto que también se le notificó en su domicilio real (fs. 64 y vta.) y quedó firme.

3.- En fecha 19/04/2022 se abrió la causa a prueba y se fijó la audiencia preliminar (art. 361 CPCC), la que se celebró según acta de fecha 31/05/2022.

El 28/02/2023 se certificaron las pruebas hasta allí producidas (I0010).

Posteriormente, se celebró la audiencia de prueba (art. 368 CPCC) en la que se recibió la declaración de dos (2) testigos -Paola Ivana Urzagasti y Orlando César Tinte-, según consta en el acta de fecha 30/03/2023 (I0013) y su respectivo registro audiovisual.

En fecha 05/04/2023 se clausuró el período probatorio y se pusieron los autos a disposición para alegar; facultad procesal que la parte actora ejerció mediante su alegato presentado el 10/05/2023 (E0021).

Finalmente, en fecha 15/03/2024 se pronunció el llamado de autos para sentencia (firme y consentido) y;

CONSIDERANDO:

4.- Según los antecedentes de la causa anteriormente relacionados, la pretensión deducida exige esencialmente determinar si procede o no la nulidad -o en forma subsidiaria la rescisión- del *boleto de compraventa* (fs. 2/4) firmado el 11 de abril de 2015 (posteriormente ratificado en sede notarial) entre el accionante Diego José Pereyra, en calidad de comprador, y el demandado Cristian Jesús Suran como vendedor, aunque actuando este último, según su propia manifestación, "*en nombre y representación de SGB Servicios Inmobiliarios*".

Dicha compraventa tuvo por objeto un lote de terreno de 300 m2 situado en Cinco Saltos (R.N.), en el loteo a urbanizar denominado "Los Rosales" (mayor fracción NC. 02-1-K-003-02), por el cual el adquirente abonó el precio convenido de \$90.000 en el mismo acto que se suscribió el boleto.

Además, una vez despejada esa primera cuestión (nulidad o rescisión del contrato), corresponderá en su caso analizar lo atinente a los daños y perjuicios reclamados por el pretendiente.

5.- Es importante poner de resalto que el demandado no concurrió al proceso y fue declarado en rebeldía (art. 59 CPCC).

De conformidad con lo previsto en el art. 60 del CPCC, *“La rebeldía declarada y firme exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles; ello sin perjuicio de las facultades que otorga al Juez el artículo 36, inciso 2”*.

En cuanto a la documentación presentada junto con la demanda, tampoco fue impugnada en la etapa oportuna del pleito; por lo que se la debe tener por reconocida o recibida, según el caso (art. 356 ap. 1 CPCC).

Dice conocida doctrina que *“...al no haber oposición respecto de los hechos, no hay discusión alguna sobre ellos que haga necesario probarlos.”* (conf. Arazi y Rojas, Cód. Procesal, página 238).

Lo anterior concuerda con lo que establece el artículo 364 del CPCC en cuanto a que *“Sólo se admitirán como objeto de prueba los hechos articulados en demanda, reconvencción y en su caso sus contestaciones, que sean conducentes al esclarecimiento del pleito y que resulten controvertidos...”*

En el sentido apuntado, en jurisprudencia se remarcó que *“Los hechos y la documental aportada a la causa deben tenerse por reconocidos en tanto que el accionado no ha comparecido al pleito y ha sido declarado rebelde, tornándose operativa la norma del artículo 60 CPCC en cuanto a que “La rebeldía declarada y firme exime a quien obtuvo la declaración de la carga de acreditar los hechos invocados, los que se tendrán por ciertos salvo que fueran inverosímiles..”* (conf. Cámara de Apelaciones de Gral. Roca en autos "Flores Decelindo Edecilio c/ Silva Víctor Marcelo s/ Sumarísimo" Expte. CA-21493, Sentencia Definitiva N°11 de fecha 19/02/2015).

Entonces, en virtud de la referida ausencia de contradicción, y puesto que no resultan inverosímiles ni surgen desvirtuados por prueba en contrario, se deben tener por ciertos los siguientes hechos y reconocidos los siguientes documentos:

i) El propio boleto de compraventa suscripto entre las partes el 11 de abril de 2015, cuya autenticidad también queda confirmada con la posterior certificación de firmas efectuada por la escribana pública Marta B. De Rosso (fs. 2/4);

ii) Que según esa actuación notarial Suran *“manifiesta que actúa en nombre y representación de SGB Servicios Inmobiliarios”*.

iii) Que Pereyra abonó a la firma del boleto (11/4/2015) el precio total de \$90.000 pactado por el lote de 300m2 objeto de la compraventa (cfr. cláusula segunda).

iv) Que la terminación de las obras de infraestructura, en el loteo a urbanizar

sobre la mayor fracción NC. 02-1-K-0003-02, se calculaba -si bien sin exactitud- en un plazo no mayor a 24 meses; transcurridos los cuales el comprador (Pereyra) podría tomar la posesión real y efectiva del inmueble y se otorgaría la escritura traslativa de dominio a su favor (cfr. cláusulas quinta y sexta);

v) Que aunque en el contrato se declaró expresamente que el bien (mayor fracción) "... *le corresponde a los vendedores por compra realizada Suc. VEGA*", luego el comprador corroboró y surge del respectivo informe expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble el 02/08/2018 (fs. 13/15 y su original reservado), que los últimos titulares registrales son Exportadora de la Patagonia SRL (2/3) y Moscardi y Cervera Aldo Omar (1/3);

vi) Que las obras no se ejecutaron y una vez vencido el plazo comprometido para la entrega del lote, la misma no se efectivizó, ni tampoco con posterioridad pese a los diversos requerimientos que Pereyra cursó al demandado Suran (vgr. cartas documento, mediación prejudicial).

6.- Delimitada la cuestión fáctica, se debe precisar que en razón de la fecha de celebración del contrato (11/04/2015) resultan aplicables las normas indisponibles y supletorias del anterior Código Civil (Ley 3040), aparte -obviamente- de las propias cláusulas y estipulaciones del contrato en cuestión (cfr. art. 3 Código Civil derogado y art. 7 Código Civil y Comercial).

Según se desprende del escrito de demanda, el planteo y consiguiente pedido de declaración de nulidad del contrato que efectúa Pereyra se apoya en dos circunstancias distintas.

Por un lado, en el carácter de intervención de Suran en el negocio concertado, cuestionándose su legitimación para contratar en nombre y representación de "*SGB Servicios Inmobiliarios*" (según lo manifestado en la actuación notarial de certificación de firmas: fs. 4), o bien de "*SGB Desarrolladores Inmobiliarios S.R.L.*" (denominación que surge de los croquis presentados junto con la demanda: fs. 6/7).

Luego, la parte actora insta la nulidad del contrato por tratarse de una *venta de cosa ajena*, que posteriormente no fue confirmada con la entrega de la cosa.

De esa manera, por razones de orden metodológico trataré primero lo relativo a la representación invocada por Suran al celebrarse la compraventa; y, en caso de establecerse que actuó con falta de representación, cuáles son sus efectos y consecuencias.

Solo si por hipótesis se concluyera que el demandado contrató válidamente en

nombre de otro, también corresponderá analizar la posibilidad e implicancia jurídica de haberse obligado a enajenar un bien inmueble del cual no era propietario.

En el mencionado orden, entonces, se debe remarcar que por regla nadie puede contratar a nombre de otro si no se encuentra debidamente legitimado para ello.

En ese sentido, el art. 1161 del Código Civil derogado, pero temporalmente aplicable al caso en estudio, disponía: *"Ninguno puede contratar a nombre de un tercero, sin estar autorizado por él, o sin tener por la ley su representación. El contrato celebrado a nombre de otro de quien no se tenga autorización representación legal, es de ningún valor y no obliga ni a quién lo hizo. El contrato valdrá si el tercero lo ratificase expresamente o ejecutase el contrato"* (en sustancia, esa misma regulación ahora aparece en el art. 1025 del CCyC).

En directa relación con ello, según el artículo 1931 del Código Civil (Ley 3040), si una persona actúa en nombre de otra pero excede su autoridad o no tiene poder, y la otra parte (el mandante) no lo ratifica, el acto es nulo.

En el presente caso, si bien Suran fue uno de los sujetos que intervino en el negocio como parte vendedora en el sentido formal, según su propia manifestación realizada ante la notaria que certificó la firma de los otorgantes del boleto de compraventa, no lo hizo actuando por sí u obligándose por sí mismo, sino por cuenta y en interés de *SGB Servicios Inmobiliarios*.

Ahora bien, ese obrar en interés ajeno y sustituyendo al -supuesto- titular del derecho haciendo sus veces, debe necesariamente asentarse en una relación jurídica entre el representante y el aducido representado .

Tal vínculo jurídico, por supuesto, tiene que tener la entidad y trascendencia suficiente para que los efectos caigan sobre la órbita de quien sería titular del derecho representado.

Se distinguen fundamentalmente dos tipos de representación, la legal o voluntaria. La que aquí interesa es esta última.

"La representación voluntaria depende de la voluntad del representado que autoriza a otro a obrar como representante suyo. Es preciso distinguir cuidadosamente: El acto constitutivo de la representación. Se trata de la autorización, o poder de representación, conferido al representante, sea por la ley (representación legal), sea por la decisión del titular del derecho (representación voluntaria)."

(ALTERINI, A. "Contratos Civiles, Comerciales, de consumo. Teoría General", Ed. Abeledo Perrot, 2009, p. 283).

Este poder de representación implica la aptitud para celebrar contratos (CAFARO), en la medida de las facultades otorgadas al representante para comprometer directamente al representado.

Al respecto, y al margen del estado procesal de rebeldía del demandado, esa relación no surge acreditada en la causa, ni nada demuestra que haya existido. Tampoco hay elementos que permitan inferir una posible ratificación del acto.

Todo ello, primero, porque ni siquiera consta la existencia, ni en su caso la identidad precisa, del interesado por cuenta de quien habría actuado Suran.

La denominación *SGB Servicios Inmobiliarios*, que no contiene ninguna sigla que haga referencia a algún tipo societario (S.A., S.R.L., etc), y sobre la que no se aportó ningún dato complementario (vgr. CUIT), impide la individualización del sujeto supuestamente representado.

Tampoco hay datos de *SGB Desarrolladores Inmobiliarios S.R.L.*, más que esa aparente razón social.

Según lo informado por el Inspector Regional de Personas Jurídicas, en el Registro Público de la IV Circunscripción Judicial (R.N.), no se encuentran inscriptas sociedades con ninguna de las denominaciones mencionadas ([E0011](#)).

A su vez, cabe remarcar que en la actuación notarial de certificación de firmas (fs. 4) no consta que la representación manifestada por Suran se haya justificado ante la escribana con el respectivo poder, ni de cualquier otra forma. En rigor, el acto solo hace plena fe sobre los hechos pasados en presencia de la funcionaria; o sea, que aparte de firmar, Suran manifestó que lo hacía "*en nombre y representación de SGB Servicios Inmobiliarios*", pero sin que la certificación juzgue sobre la verdad o falsedad de esa declaración.

Por lo tanto, como fue anticipado y aparte de la dudosa existencia de la contratante *representada* (SGB Servicios Inmobiliarios), falta la prueba de su voluntad expresada de alguna manera -aún tácitamente (cfr. art. 918 o 1874 C. Civil)- o a través de algún instrumento que permita corroborar el necesario vínculo jurídico con quien dijo ser su representante (Suran).

Como otra manifestación de la ausencia de ese elemento esencial (voluntad), se suma que tampoco SGB Servicios Inmobiliarios, ni nadie en realidad, ratificó el negocio (cfr. art. 1062 C. Civil), ni menos aun cumplió el mismo con la entrega de la cosa comprometida en venta.

Todo lo expuesto lleva a concluir que el acto jurídico que Suran realizó enunciando que lo hacía por y para un tercero, fue en rigor como "*falsus procurator*"; es decir, sin tener poder de representación suficiente para obrar.

Y puesto que el acto no fue ratificado, debe considerárselo nulo e ineficaz; y así deber ser declarado judicialmente ante el expreso pedido de la parte actora afectada (art. 1048 del C. Civil).

Por ende, sobreviene abstracto el tratamiento de la cuestión relacionada con el objeto del contrato -nulo-, más allá de apuntar que el hecho de obligarse a dar una cosa ajena no es por sí misma una causal invalidante, más allá de las consecuencias indemnizatorias que pudieran derivarse por su incumplimiento (arts. 1168 y 1177 C. Civil).

7.- En cuanto a las consecuencias que genera la nulidad e ineficacia del contrato, sobre el ya citado art. 1161 del C. Civil la doctrina explica: "*Si no se obtiene la ratificación, el contrato no obliga ni a quien lo hizo, dice la norma. Esta expresión merece una interpretación diferente a la que surge literalmente del texto. En primer lugar, es cierto que no obliga a quien celebró el contrato sin tener la representación invocada, a su cumplimiento, pero no es cierto que no lo obliga en ninguna medida, pues queda obligado a reparar los daños y perjuicios que hubiera ocasionado a quien contrató con él, si no sabía y no debía saber que estaba contratando con un falso representante.*" (STIGLITZ, R. S. "Contratos civiles y comerciales parte general. Tomo II, 2010, p. 317).

En este último aspecto, nada indica -ni parece lógico creer- que el comprador conociera que Suran no tenía facultades para contratar en nombre de quien lo hizo. Por el contrario, es verosímil su afirmación en cuanto a que los avisos publicados en el diario La Mañana a través de los cuales se promocionaba el loteo y se ofrecían los terrenos en venta, además de la intervención de una escribana en la firma del contrato, le generaron suficiente confianza para concertar el negocio de buena fe.

Además, las declaraciones de los testigos Paola Ivana Urzagasti y Orlando Cesar Tinte, quienes refirieron que en su momento se conocía en la ciudad de Cinco Saltos la

oferta de los lotes a través de la "inmobiliaria SGB", refuerzan la creencia alegada por el actor acerca de que la representación invocada por Suran era verídica.

La nulidad que priva de efectos al acto, como en este caso al contrato en cuestión, no obliga a cumplir las prestaciones contractuales comprometidas (pues justamente devinieron ineficaces). Y la principal consecuencia jurídica de la declaración de nulidad del contrato es el efecto restitutorio de "las cosas al mismo o igual estado en que se hallaban antes del acto anulado" (art. 1050 del C. Civil). Esto implica que las partes deben restituirse recíprocamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado (art. 1052 del C. Civil).

Asimismo más allá de la retroactividad de la anulación de forma expresa, como el acto anulado lo ha sido en virtud de su ilicitud contrariando al ordenamiento normativo, la parte perjudicada puede reclamar los daños y perjuicios derivados de esta anulación (art. 1056 C. Civil).

Partiendo de esas premisas, y de la conducta antijurídica del demandado que ya quedó establecida, consideraré la existencia, procedencia y extensión de los distintos rubros e importes indemnizatorios reclamados por el accionante.

8.- En virtud del referido efecto restitutorio del contrato declarado nulo, sin ninguna duda es procedente -a título de daño emergente- el **reintegro del precio abonado** por el comprador al momento de firmarse el boleto de compraventa (cfr. cláusula segunda).

Por lo tanto, sobre la base de lo dispuesto en los arts. 1050, 1052, 1056, 1057, 1068 y ccds. del C. Civil, el demandado Suran será condenado a restituir al actor la suma de \$90.000 (capital), más los intereses compensatorios devengados desde el 11/04/2015.

Tales accesorios se deben calcular mediante las tasas fijadas por la doctrina legal del Superior Tribunal de Justicia, según sus respectivos períodos de vigencia: STJRNS3: Se. 105/15 "Jerez"; Se. 76/16 "Guichaqueo"; Se. 62/18 "Fleitas" y Se. 104/24 "Machín".

Debiendo también aplicarse, como fuera solicitado por el actor, el interés compuesto o anatocismo. Pues, de conformidad con lo establecido por el STJ en el citado precedente "Machín", en principio debe admitirse la capitalización de los intereses a partir del momento en que se notifique la demanda, conforme lo establece el art. 770 inc. b) del CCyCN.

Lo que no se ve afectado por la fecha del contrato anulado, que se celebró durante

a vigencia del Código Civil anterior, ya que según afirma Aída Kemelmajer de Carlucci, "se aplica a los juicios en trámite el nuevo supuesto de anatocismo autorizado (art. 770 inc. b); acumulación desde la fecha de notificación de la demanda)." (autora citada, "La Aplicación del Código Civil y Comercial a las situaciones y relaciones jurídicas existentes.", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, p. 148).

Efectuados la respectiva liquidación hasta la fecha de este pronunciamiento, resulta:

- Capital (\$90.000) + intereses desde el 11/04/2015 hasta la notificación de la demanda en fecha 13/08/2019 (\$161.756,55) = \$251.756,55

- Capital e intereses capitalizados (\$251.756,55) + intereses desde el 14/08/2019 hasta el 27/08/2024 (\$1.088.069,15): **\$1.339.825,70 .-**

9.- En el punto VIII inc. c) del escrito de demanda, bajo la nominación "**Lucro cesante- Pérdida de chance**", la parte actora -referenciando jurisprudencia de la Cámara Nacional Civil- se limitó a mencionar: "Se estableció que al declararse la resolución del contrato por el ejercicio del pacto comisorio, es viable el resarcimiento del rubro lucro cesante por los daños y perjuicios ocasionados durante el tiempo en que perduró la mora del contratante incumplidor. El principio de la reparación integral es la directriz que marca la interpretación del tema.

El actor había adquirido el inmueble objeto de la demanda como inversión inmobiliaria, para construir su vivienda y obtener ingresos, por dejar de pagar alquiler."

Así formulado el reclamo del rubro, ante todo cabe señalar que no aplica al caso la cita referida al pacto comisorio y a la mora del contratante incumplidor. Tales institutos resultan jurídicamente incompatibles con la declaración de nulidad e ineficacia del contrato que ya fue admitida, de conformidad con la propia pretensión deducida por Pereyra. En otras palabras, el contrato que se reputa nulo y -como tal- queda privado de sus efectos, excluye la posibilidad de argüir su incumplimiento y, por lo tanto, su resolución por la vía mencionada (pacto comisorio o cláusula resolutoria como se la denomina actualmente).

No obstante, ya fue dicho que también la ineficacia que produce la nulidad da derecho a la parte perjudicada a reclamar el resarcimiento de daños y perjuicios.

Pero ello exige, como antecedente ineludible de una sentencia congruente, que tales daños estén determinados de modo específico a efectos de ponderarlos y poder así

fijar judicialmente el monto indemnizatorio correspondiente.

Para lo cual, como presupuesto procesal ineludible, los mismos antes que probados deben ser debidamente alegados (cfr. art. 364 CPCC). Es decir, además de su enunciación, su desarrollo debe surgir del contenido de los hechos articulados en la demanda; incluyendo el adecuado nexo causal entre la alegada lesión a un derecho - patrimonial o extrapatrimonial- y las consecuencias perjudiciales o el menoscabo que se atribuya a dicha lesión.

Nada de lo expuesto se verifica con relación a los daños que ahora se analizan, ya que solamente se sostienen en la mención genérica del actor en cuanto a que habría comprado el lote como inversión, para construir su vivienda y obtener así *ingresos* (en realidad un ahorro), "*por dejar de pagar alquiler.*"

Aunque obviamente la construcción de una vivienda es un destino típico o común que puede darse a un lote de terreno como el del caso, en este proceso no se describió ni se acreditó nada relacionado con la supuesta obra a realizar (vgr. características y/o planos), la posibilidad económica -cierta- de ser afrontada por parte del actor, el eventual plazo de ejecución, etc.

Como así tampoco nada se señaló ni se probó acerca de los supuestos alquileres que el pretendiente ahorraría (en la hipótesis de concretar la edificación), en tanto ni siquiera existe la prueba de la locación insinuada, no hay ninguna referencia sobre su costo, ni se explica desde cuándo y durante que lapso se devengaría el referido ahorro que devendría en una ventaja patrimonial.

De ese modo, desde una apreciación objetiva no se verifica un daño o perjuicio cierto (no meramente eventual) que pueda encuadrarse, admitirse y cuantificarse como *lucro cesante* originado por la ineficacia del contrato.

Como así tampoco la *pérdida de chance* que resulte de una razonable aspiración del actor de obtener el beneficio económico o evitar la pérdida que adujo, consistente en el pago del alquiler de una vivienda. Pues más allá de la locación no probada, ello supone y depende de otro hecho previo y solo hipotético: la construcción de una vivienda propia para habitar; circunstancia sobre la cual el accionante no alegó ni demostró que se encontrara en una situación fáctica y jurídica idónea para aspirar con probabilidad suficiente a su concreción u ocurrencia (ya sea al tiempo de celebrarse el contrato o bien al momento en que tenía la expectativa de recibir la posesión del lote).

Por lo tanto, en el aspecto analizado la demanda no puede prosperar.

10.- Como otra pretensión resarcitoria vinculada con la declaración de nulidad del contrato, el actor reclamó en concepto de *lucro cesante* (nuevamente), la diferencia entre los \$90.000 que abonó por el lote como precio de compraventa -más intereses, según lo ya determinado en el punto 8-, y el valor actual de mercado de un inmueble de idénticas características (superficie, ubicación, etc.).

Argumentó que al día de la fecha el dinero que debe restituirle el demandado, incluso con sus intereses, es insuficiente para que pueda comprar otro terreno equivalente.

Añadió que dicha consecuencia dañosa que reclama, relacionada con el mayor valor que adquirió el inmueble a lo largo de los años, es un hecho que ocurre con la totalidad de los bienes inmuebles situados en áreas o urbanas o rurales adyacentes a las ciudades, sobre todo en nuestra región.

Por ello, afirmó que debe ser indemnizado por el daño que supuso privar a su patrimonio de esa ganancia esperada.

A los fines de la cuantificación del rubro, la única prueba que se produjo en la causa fue un pedido de informe a "Soulés Inmobiliaria" de esta ciudad (27/12/2022). En su respuesta, el Martillero y Corredor Público Florentino Juan Soulés -Matrícula 86 Folio 10-, mencionó: "...por un terreno de 300 m2, el valor que estimo en este momento sería de \$4.470.000, es decir dólares u\$s 15.467..."

Así, en esencia el reclamo supone un menoscabo material, referido a la diferencia del precio pactado -y que se ordena restituir- con el valor actual del inmueble.

La obligación de reparar de quien ha causado la nulidad del contrato se ha incluido tradicionalmente dentro de la responsabilidad precontractual prevista en el art. 1056 del C. Civil (que responde a criterios propios de naturaleza extracontractual).

En esa materia, la doctrina, remitiendo a los estudios de Ihering, ha distinguido el *daño al interés positivo* que comprende la expectativa fundada del acreedor para el caso de que el deudor cumpliera su obligación (interés de cumplimiento), del *daño al interés negativo* (o de confianza) que es aquel que se compone por todos los daños sufridos por el acreedor, a causa de haber confiado en la vigencia de un contrato que no se concretó, que se extinguió o que resultó inválido.

Sin duda, el reclamo que ahora se analiza encuadra en este último tipo, dado que

refiere a los daños ocasionados por la frustración del contrato (nulo).

Aunque el daño al interés negativo no tiene regulación específica en el código de Vélez (ni tampoco ahora en el CCyC), es una noción tradicionalmente aceptada por la doctrina y la jurisprudencia.

Sobre la extensión del resarcimiento, existen divergencias y opiniones encontradas sobre los rubros de indemnización que comprende este instituto.

Así, frente a las tesis restrictivas que esencialmente limitan la reparación al daño emergente (consistente en los gastos efectivamente realizados por el contratante defraudado), se encuentran las tesis o posturas amplias y más acordes al derecho de daños moderno, que tienden a considerar todo el daño que tenga una relación de causalidad adecuada con el hecho que lo originó.

En esta línea, antes de la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial que unificó la dos fuentes de la responsabilidad, se ha destacado y considerado fundamental el ya aludido emplazamiento de la responsabilidad precontractual en la órbita extracontractual o aquiliana, ya que de esta manera, al tratar los diferentes supuestos de responsabilidad *"in contrahendo"*, es posible afirmar que la obligación de resarcir en tales casos deberá ser *"integral"*, es decir comprensiva del daño emergente y del lucro cesante (art. 1069 y 1077 del Cód. Civil) y se extiende a las consecuencias que normalmente derivan del hecho que origina la responsabilidad (cfr. BREBBIA R.H. "Responsabilidad Precontractual", pág. 108).

En el caso de autos, en el que la frustración del contrato se manifestó con posterioridad a la oferta del vendedor e incluso después de que el comprador abonara íntegramente el precio convenido, estimo que deben seguirse las actuales tendencias y, en consecuencia, admitirse no solamente el daño emergente, sino también el lucro cesante que se demanda y tiene un nexo de causalidad adecuado con la conducta antijurídica imputable al demandado.

Aun cuando este caso se rige por la legislación anterior, las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial coadyuvan como fuente interpretativa determinante, y de modo particular para la casuística tratada.

En ese sentido, el art. 376 del CCyC establece que *"Si alguien actúa como representante de otro sin serlo, o en exceso de las facultades conferidas por el representado, es responsable del daño que la otra parte sufra por haber confiado, sin culpa suya, en la validez del acto; si hace saber al tercero la falta o deficiencia de su poder, está exento de dicha responsabilidad"*)

Ello se refuerza con el art. 991 del CCyC, que dispone que *"Durante las tratativas preliminares, y aunque no se haya formulado una oferta, las partes deben obrar de buena fe para no frustrarlas injustificadamente. El incumplimiento de este deber genera la responsabilidad de resarcir el daño que sufra el afectado por haber confiado, sin su culpa, en la celebración del contrato."*

A lo que se suma la protección de la confianza que consagra el art. 1067 del CCyC.

A su vez, indudablemente el nuevo código ha eliminado la limitación cuantitativa en materia resarcitoria y, en consecuencia, el afectado por un escenario de responsabilidad precontractual tiene derecho a reclamar una indemnización al amparo del principio de la reparación plena (art. 1740 del CCyC), que obviamente debe apoyarse en la regla basada en la relación causal (art. 1726 –primera parte- del CCyC): *"...son reparables las consecuencias dañosas que tuvieran un nexo adecuado de causalidad con el hecho productor del daño..."*.

Entonces, bajo tales premisas también se justifica acceder a la pretensión tendiente a reparar las pérdidas sufridas por el actor o -en sus faz inversa- las ganancias dejadas de percibir o el incremento patrimonial que no obtuvo (lucro cesante al interés negativo), en tanto confió sin su culpa en la celebración válida del contrato y a la postre, por el obrar antijurídico del demandado, fue privado injustificadamente de la expectativa cierta que tenía al concertar el negocio inmobiliario.

En lo que hace a la cuantificación del perjuicio, y con sujeción al mentado principio de la reparación integral o plena, encuentro prudente y equitativo estar a la diferencia entre el daño emergente y sus intereses ya admitido (\$1.339.825,70), y el valor actual de mercado de un lote similar al que se intentó comprar a través del acto anulado (es lo que sin duda el actor tendría como activo incorporado a su patrimonio).

Por lo tanto, y dado que la indemnización debe fijarse a la fecha más próxima a la sentencia, sumado a que los bienes inmuebles tienen usualmente un valor referencial en dólares (tal como surge de la propia cotización de la Inmobiliaria Soulés), el rubro procede, a esta fecha, por la suma **\$13.655.430,80.-** que resulta de la diferencia entre el valor actual de un lote equivalente: \$14.995.256,50 (U\$S 15.467 x \$969,50 -cfr. BNA-tipo de cambio vendedor), y el importe admitido como daño emergente y sus intereses.

11.- En definitiva, el monto de condena en concepto de indemnización de daño emerge con sus intereses (\$1.339.825,70) y lucro cesante (\$13.655.430,80), asciende a la referida cantidad de **\$14.995.256,50.-**

Y puesto que ese importe está determinado a valores actuales (fecha de esta sentencia), solo devengará los intereses posteriores en caso de no ser cumplida la condena dentro del plazo.

Por todo ello, **RESUELVO**:

I.- Hacer lugar parcialmente a la demanda promovida por DIEGO JOSÉ PEREYRA y, en consecuencia, declarar nulo e ineficaz el boleto de compraventa concertado y firmado con el demandado CRISTIAN JESÚS SURAN en fecha 11 de abril de 2015, obrante en copia a fs. 2/4 de este expediente y su original reservado (sobre 36.767).

II.- Condenar al demandado CRISTIAN JESÚS SURAN a abonar al actor DIEGO JOSÉ PEREYRA, dentro del plazo de DIEZ (10) días, la suma de PESOS CATORCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS CON CINCUENTA CENTAVOS (\$14.995.256,50), en concepto de indemnización (daño emergente con sus intereses y lucro cesante), según lo detallado en los considerandos, bajo apercibimiento de ejecución (art. 163 y ccds. CPCC).

III.- Imponer las costas al demandado -sobre el monto de condena-, por su condición objetiva de vencido (art. 68 CPCC).

IV.- Regular los honorarios profesionales de los letrados patrocinantes de la parte actora, Dres. MARCELO ANTONIO ANGRIMAN y JOSÉ LUIS PARADA, en forma conjunta, en la suma de PESOS DOS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO (\$2.399.241) (MB. x 16%). No incluyen la alícuota del I.V.A., que en caso de corresponder deberá adicionarse.

Para fijarlos de ese modo se tuvo en consideración la naturaleza y monto del proceso (MB. \$14.995.256,50), como así también el mérito de la labor profesional apreciada por su calidad, extensión y resultado obtenido según la escala arancelaria legal (arts. 6 a 9, 11, 20, 39, 48 y ccds. de la L.A.).

V.- Regístrese. La presente quedará notificada automáticamente a la parte actora y a sus letrados (cfr. Ac. 36/22-STJ, Anexo I, ap. 9 a), sin perjuicio de lo previsto en el art. 62 de la Ley de Aranceles 2212 (notificación al cliente).

Con relación al demandado rebelde, notifíquese por cédula en su domicilio real

(cfr. arts. 41, 62 y ccds. del CPCC). Se encomienda a los letrados de la parte actora su confección y diligenciamiento.-

Diego De Vergilio
Juez