

Viedma, 23 de septiembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: “**RUIZ, CYNTHIA TAMARA C/ JARAMILLO, NESTOR FABIAN S/ORDINARIO - DAÑOS Y PERJUICIOS, RESOLUCIÓN DE CONTRATO**” - **EXPTE. N° VI-01468-C-2022**, puestos a despacho a los fines de resolver; de los que,

RESULTA:

1.- En fecha 12/10/2022 se presenta Cynthia Tamara Ruiz, por apoderado, y promueve acción de resolución contractual por incumplimiento, e indemnización de daños y perjuicios, contra Néstor Fabián Jaramillo, por la suma de \$16.864.818, en concepto de devolución de lo pagado, y lucro cesante, más intereses y costas.

Relata que el día 20 de diciembre de 2019 suscribió un contrato de compraventa, con el demandado, titular de la empresa con nombre comercial AZ Construcciones, para la construcción de cuatro unidades de dúplex de 60 m² cubiertos, tipo de construcción Wood Frame, y le abonó en el mismo acto la suma de \$2.220.000 que constituía el 50% del total del acuerdo, en concepto de pago anticipado y como principio de ejecución del contrato.

Señala que en cumplimiento de las cláusulas contractuales, culminaron las gestiones correspondientes al terreno en el cuál se instalarían las viviendas industrializadas, y ello le fue informado a Jaramillo, por lo que estaban cumplidos todos los requisitos y obligaciones para solicitar la entrega e instalación efectiva de los elementos constitutivos de las viviendas, pero el accionado nunca comenzó su construcción e instalación. Por dicha razón, lo intimó mediante carta documento el día 16 de octubre de 2020 para que en un plazo de 15 (quince) días, procediera a dar inicio a las obras pactadas, no obstante, respondió de forma improcedente y falaz, con una clara intencionalidad de dilatar en el tiempo el cumplimiento de su obligación, siendo que ya se encontraba en mora.

Sostiene que el tipo de contrato celebrado es de adhesión, con cláusulas generales predispuestas, en este caso por el demandado, y se estableció en la cláusula decimoquinta sobre las condiciones de resolución, pero sólo las estipulaciones están referidas al incumplimiento del comprador, de manera que nada se pactó respecto de la falta de cumplimiento del vendedor, por lo que, no contando el instrumento con una

estipulación expresa respecto de la resolución contractual o pacto comisorio, debe regir una cláusula resolutoria implícita o tácita.

Seguidamente especifica que además de la resolución contractual reclama como daños que deben ser indemnizados la devolución de lo abonado como adelanto más sus intereses, y una indemnización en función de la pérdida de posibilidades de engrosar sus ingresos por la finalidad que pretendía dar a los dúplex: iniciar un emprendimiento de servicios de alojamiento, bajo la modalidad “alquiler por día”.

Finalmente, funda en derecho, denuncia la tramitación del beneficio de litigar sin gastos ante el Juzgado de Paz de Viedma -autos caratulados “Ruiz, Cynthia Tamara s/Beneficio de Litigar sin Gastos”, Expte. N° VI-08578-JP-0000, ofrece prueba, y concreta su peticorio.

2.- Proveída la demanda y corrido traslado de ley, ante la falta de comparecencia del demandado, debidamente notificado, vencido el término para contestar, a solicitud de la parte actora se declaró su rebeldía en los términos del art. 60 del CPCC, resolución que le fue notificada legalmente.

3.- Fijada la audiencia del art. 361 del CPCC, se lleva a cabo conforme acta de fecha 20/12/2023, en la que, asumida la que asumida la titularidad de la Unidad Jurisdiccional, me avoqué en las presentes actuaciones. Producida la prueba, conforme certificación de fecha 09/05/2024, se procede a clausurar el período probatorio, alega la parte actora en fecha 22/05/2024, y el 27/06/2024 se llama a autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

Y CONSIDERANDO:

I.- La temática a decidir.

De acuerdo al modo en que la presente litis quedara trabada, en orden a la demanda instaurada, y ante la falta de contestación y rebeldía declarada en los términos del art. 60 del demandado, la cuestión a decidir radica en determinar, conforme la prueba producida si este último incurrió o no en incumplimiento contractual que dé lugar a la pretendida resolución contractual invocada, y el consecuente reclamo de daños y perjuicios.

II.- El derecho aplicable.

Corresponde precisar qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen. Así, en atención a la vigencia del 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, y 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 y continúa con la vigencia del nuevo Código Civil y Comercial (arts. 3, C.C.; 7 y conc., CCyC Ley 26.994) lo que sella sin lugar a dudas su aplicación.

En el CCyC en tanto ley aplicable al caso, las disposiciones generales a los contratos - en general- se encuentran previstas en los art. 957 a 965, y por su parte respecto a los efectos de los contratos debe atenderse a lo dispuesto por los arts. 1021 a 1058 de dicho cuerpo legal.

Asimismo existiendo un contrato celebrado entre las partes, el cual rige como ley para las mismas, en primer lugar estaré a las disposiciones acordadas en él para resolver la cuestión litigiosa.

Por otro lado, en función de los antecedentes de autos, y de acuerdo a los argumentos vertidos en la demanda, debo precisar que, toda vez que la actora expresa que el objeto de la compraventa era la adquisición de viviendas industrializadas con la finalidad de destinarlas a explotación comercial, precisamente darlas en alquiler para obtener una renta, queda excluida en el presente la aplicación de la ley 24.240, conforme lo dispuesto por los arts. 2 y 3 de la LDC.

Al respecto, señalo que según lo normado por el art. 2 de dicho cuerpo legal, y en igual sentido por el art. 1092 del CCyC se considera consumidor a la persona humana o jurídica que adquiere o utiliza, en forma gratuita u onerosa, bienes o servicios como destinatario final, en beneficio propio o de su grupo familiar o social. Asimismo, el art. 1093 del CCyC define que “contrato de consumo es el celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social”.

La doctrina sostiene que, inversamente, no será incluido en esta categoría jurídica un

contrato celebrado sobre bienes integrados a procesos de producción, transformación, comercialización o prestación a terceros, pues no se trata de bienes ubicados al final del circuito económico. El consumidor individual o persona jurídica que requiere protección es aquella que carece de intenciones que apunten a que el bien o el servicio continúen su vida económica en actividades de fabricación, producción, distribución o prestación. (Conf. args. Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo III, Libro tercero, Herrera Caramelo Picasso, pág. 497-489).

En orden a esa determinación, he de aplicar para resolver el presente caso, las estipulaciones que surgen del contrato celebrado entre las partes, y en lo que corresponda el CCyC, excluyendo la aplicación del régimen consumeril.

III.- Rebeldía del demandado.

Sentado lo hasta aquí expuesto, atento a la situación procesal del demandado declarado rebelde, destaco que la falta de contestación de la demanda autoriza a presumir la veracidad de los hechos lícitos afirmados por la contraria y a tener por reconocidos los documentos acompañados que se le atribuyen al accionado, de conformidad con las previsiones del art. 356 inc. 1º del CPCC, concordante con el principio establecido en el art. 263 del CCyC, a lo que se adiciona la presunción estipulada por el art. 60 del CPCC.

Es necesario entonces que la magistratura esté convencida de la verdad de los hechos afirmados, independientemente del silencio o rebeldía del contrario. Y por tanto, la presunción favorable a quien obtuvo la rebeldía debe robustecerse con otros medios de prueba (cfr. Díaz Solimine, Teoría y Práctica del Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral, Tomo I, Cap. XXIII, Teoría General de la Prueba; 14. La prueba en el proceso en rebeldía; La Ley, Bs. As., 2007; págs. 756/757).

Comentando la norma procesal nacional, los Dres. Lino Palacios y Adolfo Alvarado Velloso señalan, "...la rebeldía y la falta de contestación guardan sustancial analogía en lo que concierne a la apreciación de los hechos, ya que tanto una como otra constituyen fundamento de una presunción simple o judicial, de modo que incumbe exclusivamente al juez, en oportunidad de dictar sentencia y atendiendo a la naturaleza del proceso y a los elementos de convicción que de él surjan, establecer si el silencio del demandado es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión deducida por el actor". ("Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Explicado y Anotado", Ed. Rubinzal

Culzoni, Tomo 7, Pág. 438).

IV.- a) Ejecución de la relación contractual.

Determinada la aplicación del Código Civil y Comercial debo contemplar el art. 961 que dispone que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor.

La buena fe es fuente de deberes secundarios de conducta que se agregan a los deberes primarios propios de cada contrato; es fuente de interpretación, regla de integración, límite al ejercicio de los derechos y puede operar también como eximente de responsabilidad. La buena fe implica un deber de coherencia del comportamiento, que consiste en la necesidad de observar en el futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever, regla que gobierna tanto el ejercicio de los derechos como la ejecución de los contratos. (CSJN, “Produmet S.A. c/Sociedad Mixta Siderurgia Argentina s/Cumplimiento de contrato”, 19/10/2000, Fallos: 323:3035.).

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).

Por otro lado, con el nuevo CCyC, las disposiciones generales a los contratos -en general- se encuentran previstas en los art. 957 a 965. Y con relación al contrato de compraventa de inmueble que unió a las partes de estas actuaciones, debo tener en cuenta el Título III del CcyC, arts. 1323 a 1433.

IV.- b) Pacto comisorio.

En atención a la temática que nos ocupa, cabe recordar que el pacto comisorio es la facultad de una de las partes de un contrato para resolverlo cuando la otra no cumpla con las obligaciones a su cargo; es la cláusula expresamente pactada o implícita en todo contrato bilateral, en virtud del cual el cumplidor tiene opción para extinguirlo por medio de una declaración unilateral de voluntad.

Conforme art. 1087 del CCyC, en los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es

implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 y 1089.

En síntesis, y de acuerdo al art. 1088 del CCyC, la resolución por incumplimiento requiere: a) cumplimiento de la parte que invoca el pacto comisorio, situación equiparable a la de no ser aún exigible la prestación a su cargo, pues la facultad compete exclusivamente a la parte que cumplió el contrato; b) incumplimiento del deudor, incurriendo en mora respecto de la prestación de su cargo y c) notificación fehaciente recepticia.

También se lo ha definido como “la cláusula legal o convencional de los contratos con prestaciones recíprocas, en virtud de la cual la parte cumplidora del contrato, frente al incumplimiento de la contraria, tiene la opción de exigirle el cumplimiento o pedir la resolución del contrato” (Gastaldi, "Pacto Comisorio" pág. 5). La facultad de resolver se funda en la reciprocidad de las prestaciones, en su interdependencia o conexión, que no sólo existe en el momento de la celebración del contrato (sinalagma genético), sino que también gravita en la etapa del cumplimiento (sinalagma funcional) (conf. Belluscio - Zannoni, Código Civil, pág.998, pto.I).

El incumplimiento en cuestión debe ser imputable al deudor, ya sea a título de dolo o culpa, ya que en caso contrario, es decir que el incumplimiento fuere involuntario como en el supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, el pacto comisorio no es aplicable. En segundo término, el incumplimiento debe ser importante, revestir cierta gravedad, ya que si resulta insignificante, quien pretenda la resolución estaría incurriendo en un abuso del derecho.

V.- Valoración de los hechos a partir de la prueba producida.

a) Sentado ello y a los fines del análisis de la relación contractual, recorro al examen de la prueba rendida en autos en los términos del art. 386 del CPCC.

La existencia del contrato no se encuentra controvertida, conforme surge del intercambio epistolar prejudicial, no obstante, debo analizar el incumplimiento de las obligaciones a cargo de cada una de las partes, y en cuanto a la procedencia o no de la resolución contractual que invoca la actora.

Así 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).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss.).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. 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, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, la magistratura formará su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica.

b) Entonces, debo adentrarme en primer lugar al análisis del contrato de compraventa acompañado, suscripto por las partes el día 20/12/2019, del que surge que el objeto consistía en la construcción de 4 unidades de dúplex de 60 m² cubiertos, tipo Wood Frame, por el precio total al contado de \$4.440.000.

Por su parte, en la segunda cláusula se especifica que la compra es por los elementos constitutivos de las viviendas industrializadas, y conforme la cláusula cuarta el comprador debía cumplir con las gestiones correspondientes al predio/lote/terreno/inmueble, en el cual se instalarían las viviendas industrializadas.

Además se preveía que ante la realización de una oferta económica que adelante el precio de las cuotas que mencionaba el contrato, y luego de ser aceptada por el vendedor, se podría solicitar la entrega e instalación de las viviendas.

Por su parte, se acompaña recibo de pago emitido por la empresa Az Construcciones, con firma del demandado Néstor Jaramillo, lo que acredita el pago de la suma de \$2.220.000, correspondiente al 50% del valor de las viviendas, lo que fuera cumplido en fecha 06/01/2020, según certificación de firma ante la Policía de Río Negro.

Por otro lado, entiendo que los requisitos pre-estipulados en el contrato en la cláusula novena están referidos a supuestos en que el precio era pactado en cuotas, lo cual no surge del negocio celebrado en autos, por lo que no resulta operativo el cumplimiento previo del pago del 70% del precio que allí se indica para que se inicie la industrialización de las viviendas. Considero que dicha cláusula hace referencia a la cláusula octava que prevé el tipo de vivienda “Base” o “Premium” que principalmente se diferencian en la construcción de la platea a cargo de la empresa, o a cargo del comprador. Y de la documental acompañada se advierte que no se ha realizado especificación al respecto.

Además queda claro que la suma de \$2.220.000 abonada por la actora en fecha 06/01/2020, es decir a los pocos días luego de la suscripción del contrato, queda encuadrado en el pago como propuesta económica en los términos de la cláusula cuarta, y que por ello, luego de cumplido el resto de obligaciones a su cargo, la compradora contaba con derecho de solicitar la entrega e instalación de las viviendas industrializadas.

En ese sentido, de la documental acompañada surge acreditado que la compradora también había cumplido las gestiones estipuladas en la referida cláusula cuarta, conforme escritura de cesión de derechos y acciones posesorias y petitorias de una fracción de terreno a su favor.

Entonces, observo que la accionante cumplió con las obligaciones contractuales a su cargo, esto es, el pago de la suma de \$2.200.000, que representaba el 50% de las unidades objeto del contrato, y además contaba con el terreno en el que debían instalarse las mismas.

Luego, conforme surge de la carta documento remitida al demandado en fecha

15/10/2020, lo intimó para que en el plazo de 15 días dé inicio a la construcción de los dúplex. Y frente a esa intimación el demandado contestó mediante carta documento de fecha 03/11/2020 aduciendo como justificativos de su retraso que debido a la pandemia no podían ingresar materiales a la ciudad de Viedma, e invocando inconvenientes operativos relacionados a la situación sanitaria.

En ese sentido, destaco que el accionado no invoca como justificación de su incumplimiento situaciones de fuerza mayor, que no ha demostrado debidamente, además de que como es sabido, las circunstancias de la pandemia de Covid-19, de público conocimiento, no implicaron los impedimentos y prohibiciones que esgrime en su carta documento.

Sumado a ello advierto que el demandado no esgrime el previo cumplimiento del pago del 70% que surge de la cláusula novena, sino que se limita a intentar justificar su mora en las mencionadas infundadas cuestiones de fuerza mayor, por lo que tengo por reconocido que el pago del 50% efectuado por la actora era suficiente en los términos de la cláusula cuarta para exigir el inicio de las obras de instalación de las unidades de dúplex compradas.

De este modo, encuentro acreditado el incumplimiento contractual por parte del demandado Néstor Fabián Jaramillo, como responsable de la empresa de nombre comercial Az Construcciones, que reviste la característica de incumplimiento esencial en los términos del art. 1084 del CCyC. En función de ello, resulta operativa la cláusula resolutoria implícita de los contratos bilaterales de conformidad con lo dispuesto por el art. 1087 del CCyC.

Asimismo, frente al incumplimiento del demandado, la actora cumplió con la debida intimación previa para que en el plazo de 15 días inicie la construcción e instalación de las unidades objeto del contrato, por lo que se encuentran cumplidas las exigencias del art. 1088 del CCyC para la procedencia de la resolución contractual, ante la mora respecto del demandado de la prestación a su cargo, y el emplazamiento a éste bajo apercibimiento de resolución de contrato de conformidad con el inciso c) del mismo artículo.

De esta manera, en función de la valoración integral de la prueba, y en base al principio de la sana crítica racional, entiendo que los dichos de la actora cuentan con sustento probatorio y que el demandado incumplió con sus obligaciones contractuales esenciales,

lo que da derecho a la actora a rescindir el contrato en cuestión.

VI.- Daños y pretensiones.

Frente al incumplimiento injustificado por parte del demandado, y cumplidas por la actora las obligaciones a su cargo, corresponde hacer lugar a la rescisión del contrato peticionada en los términos del art. 1088 del CCyC, y ante la responsabilidad endilgada, corresponde analizar los rubros resarcitorios reclamados.

La Corte Suprema ha señalado que indemnizar es eximir de todo daño y perjuicio mediante un cabal resarcimiento (Fallos 283:212, "Aquino" Fallos 327:3753-Petrachi-Zaffaroni, "Cuello" Fallos 330:3483,- Lorenzetti).

Asimismo, el deber de reparar los daños causados se encuentra receptado por los arts. 1716 y 1717 del CCyC.

La actora solicita como rubros cuya indemnización pretende daño material (devolución de la suma pagada), y pérdida de chance.

VI. a) Daño patrimonial directo. Restitución de suma abonada.

Se peticiona en la demanda la suma de \$2.220.000 más intereses, en concepto del importe abonado por las viviendas industrializadas.

De la prueba de autos, surge acreditado, tal como se precisó conforme recibo acompañado, que la actora abonó la suma de \$2.220.000 en efectivo en fecha 06/01/2020. Asimismo, ante la rebeldía del demandado, y teniendo en cuenta, los términos de su contestación mediante carta documento en la etapa prejudicial, tengo por reconocido el pago en cuestión.

En consecuencia, rescindido el contrato por incumplimiento del demandado en los términos del art. 1087, y 1088 del CCyC, resulta procedente la restitución de la suma pagada, por lo que corresponde que el demandado abone a favor de Cyntia Tamara Ruiz la suma de \$2.220.000 con más sus intereses desde la fecha del pago -06/01/2020- hasta la presente, aplicando la tasa según calculadora oficial del Poder Judicial, conforme doctrina legal obligatoria del STJRN (tasas "Fleitas" y "Machín").

Efectuado el cálculo de los intereses hasta el presente arroja un monto de \$11.318.421, suma que devengará a partir de la sentencia, hasta su efectivo pago y sin solución de continuidad intereses conforme tasa de calculadora oficial de Poder Judicial o la que en

lo sucesivo el STJRN fije.

VI. b) Pérdida de chance.

La accionante reclama indemnización por el perjuicio sufrido al verse privada de contar con las unidades de viviendas en función de la pérdida de posibilidades de engrosar sus ingresos, ya que pretendía iniciar un emprendimiento de servicios de alojamiento en la modalidad de alquiler por día.

En base a ello, entiendo que lo que se reclama es la chance perdida de obtener ingresos que le hubiera redituado el alquiler de las unidades de dúplex -4 en total-, atento a que no los adquiriría con finalidad de vivienda familiar sino con el objetivo de obtener una renta.

Con relación a la pérdida de chance se ha dicho que “se ubica en una zona intermedia entre el daño efectivo y el puramente conjetural, pues la certeza radica en la oportunidad cierta de un beneficio, malograda por un hecho lesivo; la <.l. misma es sólo una probabilidad, pero para que su frustración sea indemnizable, tal probabilidad debe ser cierta e inequívoca” (Cfr. SCBA C 101.593 S. 14-4-2010, “Díaz, Claudia y otros c/Massalin Particulares S.A. s/Daños y perjuicios”). (Conf. CACivil de Mar del Plata, Sala 2da, en autos caratulados “González Elisa Samanta c/ Chevrolet S.A. de ahorro para fines determinados y otro s/ daños y perjuicios por incumplimiento contractual”).

En la pérdida de chances lo que se frustra es la probabilidad o expectativa de ganancias futuras, en las que lo que se indemniza no es todo el beneficio esperado -caso del lucro cesante- sino de la oportunidad perdida, por lo que para poder fijarla cuantificación del perjuicio habrá de determinarse cuál era el monto de esa ganancia, y sobre ese resultado, calcular la probabilidad de que se produjera. (Conf. STJRN S1 Se. 87/15 “Oyarzun Rainque”).

En este sentido, “la pérdida de chance comprende aquellas situaciones en las que un hecho ha interferido en el curso normal de los acontecimientos, de tal modo que no es posible saber si el afectado habría o no obtenido cierta ventaja o evitado cierta pérdida. La “chance” a un daño futuro, sólo será resarcible en la medida en que esa probabilidad de certeza exista en grado suficiente (Mosset Iturraspe, Jorge, Responsabilidad por Daños, Tomo III, pág. 324), evaluada de manera objetiva a criterio del juzgador. Consecuentemente, el resarcimiento no será procedente si la posibilidad de ayuda

aparece sólo como una hipótesis conjetural, como una mera posibilidad”. (Conf. STJRNS1 27/14 “Oyarzun Rainqueo”).

En función de lo expuesto, destaco que de la prueba producida surge que el objeto del contrato se trataba de la compraventa de cuatro unidades de dúplex, por lo que evidentemente la compradora tenía en vistas la obtención de una renta mediante el alquiler de los mismos. Ello surge además de las declaraciones testimoniales, a partir de las que se extrae que los testigos manifestaron conocer por comentarios de la actora que la contratación para la construcción de los dúplex la había realizado con la finalidad de alquilar los mismos.

Por su parte, la actora produjo prueba informativa a los fines de que las inmobiliarias Cámara y Brunt de esta ciudad informen respecto al valor del alquiler por día y mensual de cada dúplex de 60 m², ubicados en el barrio Santa Clara de Viedma. La primera estimó la suma de \$180.000 por mes, e informó que desconoce el valor de la locación por día ya que no alquila de esa manera. La inmobiliaria Brunt informó un valor mensual de \$220.000 y un valor por día de \$23.000.

Al respecto entiendo que no puede presumirse que efectivamente el alquiler se efectuase en la modalidad de temporarios, o alquiler por día, siendo que esta es una actividad comercial especial. Tampoco se ha producido prueba que permita calcular el ingreso mensual que produce cada departamento alquilado “por día” en esa zona, ya que en este tipo de alquileres y no se puede indicar que se alquilen todos los días del mes, sino algunos pocos días o durante los fines de semana, en su caso.

Sin embargo, no caben dudas que los departamentos objeto del contrato producen una renta de alquiler mensual de la cual se vio privada la actora, y debe ser reparada por parte del demandado.

En base a ello, corresponde hacer lugar a la indemnización reclamada por la pérdida de posibilidades de ingresos, por lo que estimo prudente y razonable calcular su monto tomando el valor mensual de alquiler de cada departamento objeto de la compraventa, conforme el promedio de lo informado por las dos inmobiliarias oficiadas, por lo que determino que debe reconocerse \$200.000 en forma mensual por cada uno de los cuatro dúplex, desde la fecha de intimación por carta documento (16/10/2020), hasta la interposición de la demanda (02/10/2022), es decir, 24 meses.

Ello arroja la suma total por pérdida de ingresos por alquiler de \$19.200.000, calculados a la fecha de la presente, monto que devengará a partir de la sentencia, hasta su efectivo pago y sin solución de continuidad intereses igual tasa de calculadora oficial de Poder Judicial conforme doctrina legal vigente, o la que en lo sucesivo el STJRN fije.

VII.- Conclusión.

Por los fundamentos expuestos, corresponde hacer lugar a la demanda interpuesta por Cyntia Tamara Ruiz, y condenar a Néstor Fabián Jaramillo, a abonarle a la actora en el plazo de 10 días la suma de \$30.518.421 (compuesta de \$11.318.421 por devolución de la suma abonada actualizada y \$19.200.000 en concepto de pérdida de chance), monto que devengará sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, intereses moratorios de acuerdo a la doctrina del STJRN vigente.

VIII.- Costas y honorarios.

En cuanto a las costas del proceso, en atención a que de la regla general se desprende que quien resulta vencido debe cargar con los gastos que debió realizar su contraria para obtener el reconocimiento de su derecho, el resultado del mismo y el principio objetivo de la derrota sentado por el art. 68 ap. 1 del CPCC el que debe conjugarse con el de la integralidad del daño, corresponde imponerlas al demandado vencido.

En relación a los honorarios profesionales, tengo en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión y conjugado ello con el monto de condena (conf. arts. 6, 7, 8, 9, 10, 38, 39, 48 y 50 y ccdtes. de la LA).

En base a ello, corresponde regular los honorarios de los letrados apoderados de la parte actora, Dres. Martín Piermarini y Yanet Alejandra Reschke, en conjunto, en el 15% + 40% del monto base (conf. arts. 6, 7, 8, 9, 10, 38, 39, 48 y 50 y ccdtes. de la LA).

Por los fundamentos expuestos,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por Cyntia Tamara Ruiz, y condenar a Néstor Fabián Jaramillo, a abonarle a la actora en el plazo de 10 días la suma de \$30.518.421 (compuesta de \$11.318.421 por devolución de la suma abonada actualizada y \$19.200.000 en concepto de pérdida de chance), monto que devengará sin solución de continuidad desde la fecha de la presente y hasta su efectivo pago, intereses moratorios

de acuerdo a la doctrina del STJRN vigente.

II.- Imponer las costas al demandado vencido (conf. args. art. 68 CPCC).

III.- Regular los honorarios de los letrados apoderados de la parte actora, Dres. Martín Piermarini, y Yanet Alejandra Reschke, en conjunto, en la suma de \$6.408.868,41 (coef. 15% + 40% del monto base: \$30.518.421; conf. arts. 6, 7, 8, 9, 10, 38, 39, 48 y 50 y ccdtes. de la LA).

IV.- Regístrese, protocolícese y notifíquese conforme al art. 9 inc. a) del Anexo 1 de la Acordada 36/2022.

Julieta Noel Díaz

Jueza