

EXPTE. N° 17408/11

///ele Choel, 7 de febrero de 2019.

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados: "ANDUELO WALTER RUBEN Y OTRA C/ZACCARA JUAN ALBERTO Y OTRO S/DAÑOS Y PERJUICIOS , EXPTE. N° 17408/11", de los que;

RESULTA: Que a fs. 01/19, adjuntan documental y se presentan la Sra. Ana Evelina Iezzi y el Sr. Walter Rubén Anduelo, ambos por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Leonardo Migone, iniciando demanda de daños y perjuicios contra los Sres. Juan Alberto Zaccara y Septimo Romeo, éste último en su carácter de titular de "Fortaleza Inmobiliaria", reclamando la suma de \$ 450.000, en concepto de indemnización por daño material, moral y psicológico, derivada de resolución contractual de compraventa inmobiliaria.

Afirman que la presente acción tiene íntima conexidad con la causa caratulada "ANDUELO WALTER RUBEN Y OTRA C/ ZACCARA JUAN ALBERTO S/ ORDINARIO", Expte. N° 13897/08 de trámite por ante este mismo Tribunal -el que ofrecen como prueba instrumental "Ad effectum videndi et probandi"-, en el cual se declarara la resolución contractual del Boleto de compraventa suscripto con el demandado Juan Alberto Zaccara -por intermedio de la inmobiliaria Fortaleza-, respecto del Inmueble de propiedad de éste último, identificado como DC: 09-1-E-310-01-A, Unidad funcional 00-01, ubicado en calle Juan B. Justo y Colón de la Ciudad de Río Colorado.

Manifiestan que su familia se compone por ambos actores -cónyuges- y dos hijos en común. Que residían en una casa de barrio modesta, con comodidades básicas. Que un día se presentó la posibilidad de adquirir una vivienda de mayores dimensiones y más comodidades por lo que para poder adquirirla, tuvieron la necesidad de vender previamente la vivienda en la que habitaban. Que transcurrido un tiempo apareció la persona interesada en adquirir su vivienda, con la que acordaron el precio y el plazo de entrega de la misma en treinta días.

Que con el dinero proveniente de esa operación de venta, hicieron efectivo el anticipo del precio del que sería su nuevo hogar. Es así, que refieren haber entregado la suma de \$ 65.000 en carácter de anticipo del precio de la vivienda, acordando con el vendedor un plazo de entrega de 30 días.

Refieren que transcurridos los 30 días tuvieron que entregar su casa y se quedaron "en la calle" puesto que por otra parte, la entrega de la vivienda adquirida por ellos nunca se hizo efectiva, debiendo en consecuencia recurrir a familiares que los ayudaran a alquilar una casa en la cual vivir, en tanto se habían quedado sin techo, sin dinero y con dos hijos, constituyéndose como garante el Sr. Genovino Iezzi -padre de la accionante-.

Siguen diciendo que a partir de ese momento comenzó la debacle como familia. La nueva vivienda que pudieron alquilar, ubicada en la costanera del río, presentaba innumerables inconvenientes tales como humedad, filtraciones en días de lluvia, no poseía servicio de cloacas, el pozo ciego no funcionaba correctamente, todo lo cual hizo que comenzaran a tener problemas de salud. Asimismo los niños empezaron a tener dificultades en la escuela, viéndose obligados a acudir a psicólogos y psicopedagogos. Tal fue el daño que dicen haber sufrido los accionantes, que el niño Fernando repitió de grado y la niña Florencia comenzó con contracturas y problemas psicofísicos que debieron ser tratados con médicos y terapeutas.

Continúan relatando que también se sumaron problemas en la pareja, deteriorándose la relación matrimonial, pesándoles el rol de padres que a esa altura los encontró con dos hijos entrados en etapa de adolescencia. Finalmente afirman que se complicó también la situación económica, incurriendo en retraso en el pago de alquileres, lo que posteriormente habría dado motivo al envío de cartas documento por parte de quien resultara su locadora; como así también atraso en el pago de los servicios públicos, originándose por ello intereses por mora y avisos de corte.

Describen y cuantifican los daños originados por el incumplimiento contractual de la demandada, el que estiman en la suma de \$ 38.218 o la cantidad que en más o en menos surja de la prueba; con más la suma de \$ 411.782 que estiman en concepto de daño moral y psicológico.

Fundan en derecho, ofrecen prueba y Peticionan.

A fs. 19 los actores solicitan se decrete en contra de los demandados, la medida cautelar preventiva de inhibición general para vender y/o gravar los bienes.

A fs. 20 se los tiene por presentados, parte y por constituido domicilio, con patrocinio letrado. Se asigna a la acción trámite ordinario y se ordena traslado a los demandados por el término legal.

A fs. 21/27 la actora acompaña informe expedido por el Registro de Propiedad Inmueble del que surge que el demandado Juan Alberto Zaccara resulta titular registral del inmueble Parcela 01 A, Mzna. 310 U.F. 1, Pol: 00-01 N.C.: 09-1-E-310-01A.

A fs. 29/30 se presenta Séptimo Romeo, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Dr. Ricardo Thompson, contestando demanda incoada en su contra y solicitando el rechazo de la misma con expresa imposición de costas.

Niega en forma general y particular todos y cada uno de los hechos alegados en la demanda. Niega particularmente que los actores se hayan quedado en la calle; que se hayan quedado sin dinero. Niega que los problemas de los hijos de los actores se deban a la situación contractual que se reclama en autos; desconoce que Fernando haya repetido de grado a raíz de esa situación; como así también que se haya deteriorado la relación matrimonial de los actores y que se hayan atrasado en los alquileres.

En lo que hace al reclamo de daños, niega que los actores hayan abonado la suma de \$ 25.000 en concepto de alquileres, que se hayan gastado \$ 500 de mudanza, que hayan abonado \$ 1.062 en concepto de mejoras, y \$ 10.000 en médicos terapeutas y especialistas. Niega que corresponda indemnizar la suma de \$ 411.782 en concepto de daño moral y psicológico. Niega que en la operación haya intervenido Fortaleza inmobiliaria; como así también niega ser titular de la misma; y que sea aplicable al caso de autos el Art. 902 del C.C. Por otro lado niega ser corredor inmobiliario y haber tenido obligación de solicitar informes al Registro de Propiedad Inmueble.

Por último desconoce la veracidad, contenido y autenticidad de la documental acompañada por la actora, excepto la que sea objeto de un reconocimiento expreso. Refiere que no resulta ser martillero ni titular de la inmobiliaria Fortaleza.; que la operación de compraventa entre los actores y Juan A. Zaccara se realizó con su participación pero sin ser él colegiado como martillero o corredor.

Afirma que no es martillero, ni corredor, ni titular de inmobiliaria alguna.

Que como oportunidad de negocio, contactó a las partes y la compraventa se celebró en la escribanía Palmieri. Dice que en la cláusula sexta del boleto de compraventa consta que en la operación intervino la inmobiliaria Fortaleza pero que ello no resulta acertado ya que no tiene relación contractual o de dependencia con dicha inmobiliaria.

Refiere que los actores no acreditan haber abonado comisión alguna a intermediario alguno en la operación de compraventa que origina la presente litis, como tampoco los gastos respecto de informes de dominio e inhibiciones. Que mal pueden iniciar reclamo por un contrato en el cual ellos mismos no han demostrado su propio cumplimiento.

Sigue diciendo que la presente acción es prematura en su contra, ya que no ha recibido intimación o reclamo alguno.

En referencia a los autos "ANDUELO WALTER Y OTRA C/ZACCARA JUAN

ALBERTO S/ORDINARIO", Expte. N° 13.897/08 -en el que no ha sido parte ni ha tenido intervención-, interpreta que el hecho de haber prosperado la demanda de resolución contra Zaccara no implica que quede expedita la vía judicial en su contra, por tratarse de dos personas diferentes y contratos diferentes. Entiende que el contrato no ha sido resuelto, ni rescindido, ni ha terminado su ejecución. Que la actora por su parte debía haber cumplido con sus obligaciones contractuales e insiste en que las obligaciones del contrato de corretaje no le son oponibles desde que no resulta ser ni martillero ni corredor.

A continuación opone la exceptio non adimpleti contractus, indicando que los actores no han cumplido con sus obligaciones como contratantes, no han probado dicho cumplimiento, respecto de lo cual -sostiene- que la oportunidad procesal para hacerlo a precluído.

Por otra parte, opone como defensa de fondo la excepción de falta de legitimación pasiva en el entendimiento de que no resulta ser titular ni dependiente de Fortaleza Inmobiliaria.

Funda en derecho, ofrece prueba, peticiona.

A fs. 32 se tiene por presentado al demandado, por contestado el traslado en tiempo y forma, por acompañada documental, ofrecida prueba, ordenándose conferir traslado de la excepciones opuestas.

Asimismo, teniendo por acreditadas la verosimilitud del derecho invocado, la posibilidad del perjuicio por demora, y la fianza prestada, se ordena hacer lugar a la medida cautelar peticionada por la parte actora, la que fuera efectivamente inscrita por ante el Registro de la Propiedad Inmueble según constancias obrantes a fs. 33, 59/61, 64 y 67/71.

A fs. 34/36 adjunta documental y se presenta la Dra. Silvana Maria Marta Casso, invocando gestión procesal en favor del demandado Juan Alberto Zaccara contestando la demanda incoada en su contra.

Efectúa una negativa en general y particular de los hechos. Niega que los actores residieran en una casa de barrio, modesta y con comodidades básicas antes de realizar el boleto de compraventa del inmueble propiedad del demandado; que les resultara necesario vender su vivienda para adquirir la del demandado; que el supuesto comprador de la vivienda de los actores hubiera acordado con ellos el precio y la entrega en el plazo de treinta días; que los actores habitaran el inmueble vendido mediante escritura de fecha 06/10/2008, que hayan recibido dinero del comprador de

dicho inmueble y que con ese dinero pagaran el anticipo del precio de la vivienda del demandado.

Niega que los actores tuvieran que entregar su casa y no tuvieran donde vivir, que hayan tenido que recurrir a familiares para que los ayudaran a alquilar una casa.

Continúa negando que los actores hayan tenido que alquilar y vivir en una casa en la costanera del río; que esa casa tuviera humedad, filtración, falta de cloacas y que el pozo ciego no funcionara correctamente; que los actores vivieran enfermos; que tuvieran problemas psicológicos, físicos y escolares y que en caso de acreditar su existencia, los mismos sean consecuencia de la falta de entrega del inmueble; que la relación matrimonial de los aquí actores se haya deteriorado como consecuencia de la falta de entrega del inmueble en el tiempo convenido o de cualquier otro acto imputable al demandado.

Niega que los actores hayan abonado la suma de \$ 25.000 de alquileres, que se hayan gastado la suma de \$ 500 en mudanza, que hayan abonado \$ 1.656,00 en concepto de sellado del boleto de compraventa, que hayan abonado \$ 10.000,00 en médicos terapeutas y especialistas, que corresponda indemnizar la suma de \$ 411.782,00 en concepto de daño moral y psicológico.

Niega la autenticidad de la documental adjuntada por la actora identificada como F, G, H ; I; C y factura de mudanza.

Reconoce que los actores realizaron escritura de venta de un inmueble con fecha 06/10/2008; que el 04/07/2008, realizaron -actores y demandado-, un boleto de compraventa y que el demandado recibió por ello la suma de \$ 65.000.

Refiere que el día 04/07/2008 el Sr. Juan Alberto Zaccara realizó con los actores un contrato de compraventa del inmueble 09-1-E-310-01-A, UF 00-01. Que en ese momento el inmueble estaba ocupado por su ex esposa, la Sra. Graciela Barrientos, quién les permitió a los actores el ingreso a la propiedad para conocerla ya que estaba en venta. Refiere que la Sra. Barrientos se comprometió a desocupar la casa en el plazo de treinta días para que los actores pudieran tomar posesión. Sin embargo, dice, que llegado el momento la ocupante no desocupó el inmueble y el demandado no pudo cumplir la obligación asumida. Relata que ante esa situación fue el propio demandado quien ofreció devolverle el dinero entregado y dar por resuelta la compraventa, pero que los actores no estuvieron de acuerdo y sabiendo que no podrían ingresar al inmueble, de todas maneras se negaron a recibir el dinero y trataron de sacar provecho de la situación inesperada.

Refiere que la intención de los actores fue lucrar reclamando judicialmente primero la resolución y ahora los daños.

Señala que el accionar del Sr. Zaccara no ocasionó a los actores ningún acto resarcible. Que la venta del inmueble de propiedad de los actores meses después de conocer la imposibilidad de ingresar al inmueble de propiedad del Sr. Zaccara, el supuesto alquiler de un inmueble del que solo adjuntaron contrato de fecha cierta, no es más que una simulación. Que las supuestas deudas, que ni siquiera están a nombre de los actores, los problemas de los hijos y de ellos mismos, son todos actos y hechos que no tienen relación con los actos del demandado, no son consecuencia de éstos y por lo tanto no son responsabilidad de este.

Remarca que el demandado Juan Alberto Zaccara no pudo cumplir con su obligación de entregar la vivienda por razones ajenas a su voluntad, ya que la persona que ocupaba la vivienda se negó a restituirla, pese a que había manifestado su conformidad. Sigue diciendo que no hubo de su parte culpa ni dolo en la inejecución de la obligación y que al momento en que los actores manifestaron que la ocupante de la vivienda no la había desocupado, el demandado intimó la entrega del inmueble mediante carta documento N° 769115015 de fecha 07/08/2008.

Cuenta en su escrito de responde que el demandado se allanó al pedido de resolución contractual y reconoció su obligación de devolver la suma recibida en concepto de anticipo, suma que depositará judicialmente en un corto plazo y que acreditará mediante presentación de la correspondiente boleta.

Sostiene que de lo expuesto surge que no se encuentra en el caso en cuestión, acreditados los presupuestos necesarios para la atribución de responsabilidad contractual, que no existen daños que sean consecuencia resarcible del incumplimiento contractual, ni dolo, ni culpa por su parte en el incumplimiento por lo cual corresponde no hacer lugar a la pretensión indemnizatoria de la parte actora.

Ofrece prueba, funda en derecho y petición.

A fs. 37, se provee la presentación, se la tiene por presentada en el carácter invocado y por contestado el traslado en tiempo y forma. Se ordena dar traslado.

A fs. 38 la parte actora peticiona se fije la apertura del juicio a prueba.

A fs. 39 obra providencia que señala la existencia de hechos controvertidos, fijándose audiencia del Art. 361 CPCyC.

A fs. 40 obra escrito de ratificación de la gestión procesal invocada por la letrada del Sr. Juan Alberto Zaccara.

A fs. 48/49, se presenta el demandado Juan Alberto Zaccara y denuncia como hecho nuevo (Art. 365 CPCyC), el depósito efectuado en el marco de los autos "ANDUELO WALTER RUBEN Y OTRA C/ZACCARA JUAN ALBERTO S/ORDINARIO", Expte. 13.897/08, por la de la suma de \$ 65.000. Adjunta boleta de depósito.

A fs. 50 se ordena correr traslado del hecho nuevo.

A fs. 74 el demandado ofrece prueba.

A fs. 75 se celebra Audiencia del Art. 361 CPCyC de la que surge que no habiendo sido posible conciliación alguna entre las partes, fija el periodo probatorio y los hechos sometidos a prueba que quedaron fijados en la virtual acreditación de los daños y perjuicios reclamados por la parte actora y en la determinación de la eventual responsabilidad de los codemandados.

A fs. 76 se provee la prueba ofrecida por las partes y se fija audiencia a los fines del Art. 368 CPCyC.

A fs. 99/101 contesta oficio el Establecimiento Escolar Instituto Privado Gustavo Martínez Zubiría de Río Colorado.

A fs. 118 se celebra audiencia en los términos del art. 368 del CPCyC.

A fs. 119/120, contesta oficio la Lic. Stefanía Perez Chavero, psicopedagoga del Instituto Privado G. Martinez Zubiría.

A fs. 124/131 obra pericia psicológica realizada por la Lic. Garrafa.

A fs. 137 se reciben los autos caratulados "ZACCARA JUAN ALBERTO Y ROMEO SEPTIMO S/PTA. INF. ART. 173 C.P. (INC.9°)", Expte. N° 16345/09.

A fs. 142 se ordena la suspensión del presente trámite atento lo resuelto a fs. 42 de los autos "ANDUELO WALTER RUBEN Y OTRA C/ZACCARA JUAN ALBERTO S/BENEFICIO DE LITIGAR SIN GASTOS", Expte. N° 17.130/11, que rola por cuerda a los presentes, por el que se dispone no hacer lugar al beneficio de pobreza pretendido. Se corre vista a la Agencia de Recaudación Tributaria.

A fs. 147 obra dictamen de la Agencia de Recaudación Tributaria, que estipula los montos a pagar en concepto de tasa de justicia y sellados de actuación con más sus intereses.

A fs. 154 la parte actora solicita la clausura del periodo probatorio.

A fs. 155 se certifica la prueba y se ordena libramiento de oficio a Juzgado N° 30 a efectos de la remisión de la causa "ZACCARA JUAN A Y ROMEO SEPTIMO S/PTA. INF. ART. 173 C.P.", Expte. N° 16345/09.

A fs. 156 la actora solicita la negligencia en la producción de la prueba ofrecida por los

demandados, de lo que se ordena dar traslado conforme surge de la providencia de fs. 157.

A fs. 172 obra solicitud de reinscripción de la medida cautelar de embargo por ante el Registro de la Propiedad Inmueble, medida que es efectivizada según constancia de fs. 175/176.

A fs. 179 se decreta la caducidad automática de las pruebas informativas y testimonial pendientes de producción. Se declara clausurado el período probatorio, y se ponen Autos a disposición de las partes para alegar.

A fs. 180 la actora solicita pasen autos a despacho para dictar sentencia definitiva.

A fs. 183 se dispone el pase de autos para Dictar Sentencia.

A fs. 184/185 obra solicitud de prórroga elevada a la Excma. Cámara de Apelaciones.

CONSIDERANDO:I.- Que previo a ingresar al análisis de las cuestiones sometidas a la decisión judicial -relativas a la acreditación y determinación de los daños y perjuicios reclamados por la parte actora derivados de la resolución contractual de compraventa inmobiliaria-, he de reseñar -en función de la entrada en vigencia, en fecha 01 de Agosto del 2.015 del Código Civil y Comercial de la Nación -aprobado por ley 26.994-, y por imperativo de su Art. 7 que ha traído una expresa disposición respecto a la temporalidad de la ley, que en el presente caso la relación de que se trata, ha quedado constituida con sus consecuencias devengadas, conforme a la ley anterior, así como la doctrina y jurisprudencia a ella aplicable, por ende corresponde analizar la cuestión a la luz de la legislación anterior. Los actores al iniciar demanda han citado además los arts. 902, 520 y 521 del Código Civil y la Ley 20.266, así como jurisprudencia relativa a la responsabilidad del intermediario inmobiliario.

Doctrina y Jurisprudencia son coincidentes en ello. Así la Dra. Aida Kemelmajer de Carlucci en su obra "La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes" (Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2.015), cita por ejemplo que "...con motivo de la modificación del art. 1078 del Cód. Civil por la ley 17.711, el plenario de la Cámara Nacional Civil del 21 de diciembre de 1.971 decidió que no corresponde aplicar la nueva norma del art. 1.078 del CC cuando el hecho dañoso fue anterior a la puesta en vigencia de la ley 17711 "Rey José C/ Viñedos y Bodegas Arzú S.A".L.L 146-273. La Razón es que el daño no es una consecuencia del ilícito, sino un elemento constitutivo...".

II.- Dicho lo que antecede, aclarado el tema respecto al derecho aplicable, continuaré con el análisis de las cuestiones sometidas a juicio.

Corresponde tener presente, que estos autos han llegado a éste estado de resolución a los fines del dictado de sentencia y conforme fuera trabada la litis, merced a los escritos introductorios del proceso, corresponde, entonces dilucidar la procedencia de la acción intentada.

En ésta tesitura y analizadas las constancias, advierto que a fs. 39 se ha diferido el tratamiento de las excepciones de falta de legitimación pasiva y de incumplimiento opuestas por el codemandado Séptimo Romeo -a fs. 29 vta.-, para ésta oportunidad, no siendo ello objetado por las partes, por lo que corresponde analizar dicho planteo primigeniamente.

Así, al momento de contestar el traslado de demanda, el accionado Séptimo Romeo, ante el pretendido progreso de la acción instaurada, opone como defensa de fondo excepción de falta de legitimación pasiva, ello fundado en que considera que no resulta ser titular, ni dependiente de Fortaleza Inmobiliaria.

Niega que en la operación que diera origen a la presente litis haya intervenido Fortaleza inmobiliaria; su calidad de titular de la misma; y que resulte aplicable al caso de autos el Art. 902 del C.C. Asimismo desconoce ser corredor inmobiliario y haber tenido la obligación de solicitar informes al RPI.

Según esgrime, la operación de compraventa entre los actores y Juan A. Zaccara se realizó con su participación pero sin estar él colegiado como martillero o corredor. Reafirma no ser martillero, ni corredor, ni titular de inmobiliaria alguna.

Refiere que solo contactó a las partes, pero que la compraventa se celebró en la escribanía Palmieri. Sostiene que en la cláusula sexta del boleto de compraventa consta que en la operación intervino la inmobiliaria Fortaleza pero que ello no resulta acertado ya que él no tiene relación contractual o de dependencia con dicha inmobiliaria.

En su defensa esgrime que los actores no acreditan haber abonado comisión alguna a intermediario alguno por la operación de compraventa que origina la presente litis, como tampoco los gastos respecto de informes de dominio e inhibiciones por lo que mal pueden iniciar reclamo por un contrato en el cual ellos mismos no han demostrado su propio cumplimiento. Sigue diciendo que la presente acción es prematura en su contra, ya que no ha recibido intimación o reclamo alguno.

Luego al referirse a los autos "ANDUELO WALTER Y OTRA C/ZACCARA JUAN ALBERTO S/ORDINARIO", EXPTE. N° 13.897/08, manifiesta que no ha sido parte, ni ha tenido intervención, e interpreta que el hecho de haber prosperado la demanda de resolución contra Zaccara, no implica que quede expedita la vía judicial incoada en su

contra, por tratarse de dos personas diferentes y contratos diferentes. Entiende que el contrato no ha sido resuelto, ni rescindido, ni ha terminado su ejecución.

A continuación y como colación de lo dicho, opone la exceptio non adimpleti contractus, indicando que los actores no han cumplido con sus obligaciones como contratantes, no han probado dicho cumplimiento.

Corrido el pertinente traslado, y pese al planteo obstructivo, la parte actora mantuvo silencio.

Descripta, entonces, la postura de las partes; y de acuerdo a la forma en que ha quedado trabada la litis, en orden a los escritos postulatorios, y surgiendo discrepancia entre los litigantes, en torno a la situación fáctica y jurídica, considero que la cuestión a dilucidar consiste en determinar en primer lugar si resulta procedente la excepción de falta de legitimación pasiva, pues lo que allí resulte podría sellar por lo menos en lo que hace a la responsabilidad de los codemandados, la suerte del presente proceso.

En relación a la excepción de falta de legitimación pasiva, adelanto que la misma no prosperará y para así resolver tengo presente no solo que del boleto de compraventa obrante a fs. 02 (que se replica en copia en los autos "ANDUELO WALTER Y OTRA C/ZACCARA JUAN ALBERTO S/ORDINARIO", EXPTE. N° 13.897/08, que corren por cuerda, y en copia certificada en la causa penal "ZACCARA JUAN ALBERTO Y ROMEO SEPTIMO S/PTA. INF. ART. 173 C.P. (INC.9°)", EXPTE. N° 16345/09, a la que me referiré a lo largo de este resolutorio), se desprende -de su cláusula sexta-, que efectivamente el Sr. Séptimo Romeo intervino en la operación de compraventa Fortaleza Inmobiliaria desde que su nombre figura expreso allí; y que por esa intervención se determinó una comisión del 3 %.

Tengo en cuenta para así decidir los propios dichos de Romeo en oportunidad de tomársele declaración indagatoria -fs. 28/29 de los autos penales-. En dicha oportunidad el propio excepcionante -luego de hacerle saber el hecho que se le imputaba -al que me remito por razones de brevedad-, es quien reconoce no solo su calidad de empleado de la inmobiliaria Fortaleza, sino también su intervención en calidad de intermediario de la operación formalizada luego en la escribanía Palmieri, al decir textualmente: "...recuerda que el Sr. Juan Alberto Zaccara lleva una propiedad para la venta en la inmobiliaria de la cual el dicente es empleado. Que posteriormente el Sr. Walter Anduelo se presentó en la inmobiliaria porque quería comprar una propiedad, así que entre otras le ofrece ésta, la que le había llevado Zaccara. Finalmente Anduelo decide comprar la casa y se ponen de acuerdo en el precio y entrega. Que antes de ésto el

dicente con Anduelo fueron en dos oportunidades a la casa en cuestión, sita en Juan B. Justo y Colón de Río Colorado, siendo atendidos en las dos oportunidades por la Sra. María Graciela Barrientos, mujer de Zaccara, quien los hizo pasar y pudieron ver bien toda la propiedad, la Sra. Barrientos sabía a qué iban, ya que le hicieron saber, o sea que Anduelo como posible comprador iba a ver la casa. Que nunca dijo nada la Sra. Barrientos...Que luego de esto es que finalmente se hace la operación. Que al momento de firmar el boleto, Zaccara se comprometió a llevar los respectivos certificados de inhabilitaciones, embargos y libre deuda para que Anduelo pudiera escriturar, esto se hizo en la escribanía Palmieri de Río Colorado. Que eso fue todo lo que ocurrió. El dicente desconocía toda esta situación de Zaccara, o sea las inhabilitaciones y embargos, como así también la situación de la Sra. Barrientos en la casa...Que solo efectuó una venta normal, como siempre, y después por el mismo Anduelo se entera de todas esas irregularidades, que reitera desconocía totalmente. Que Zaccara no cumplió con las obligaciones hechas en el boleto de compra venta...”.

Entonces lo expresado textualmente por el Boleto indicado primigeniamente, es posteriormente ratificado por el propio codemandado en la causa penal y con los testimonios de Walter Ruben Anduelo y Mariana López de Ulibarri.

El primero -a fs. 31/35 de los autos penales- dijo “...más o menos entre el mes de mayo y junio del año 2008...fue a la inmobiliaria Fortaleza, donde habló con el dueño Séptimo Romeo, porque el dicente tenía una casa en el Barrio 200 Viviendas Barrio El Rosario de Río Colorado, y la quería vender, y con eso comprar otra casa. Que al poco tiempo Romeo le consiguió comprador para su casa, y le ofreció la casa de Zaccara. Que al dicente le pareció bueno el precio, ya que para comprar la casa de Zaccara, tenía que poner un poco más sobre lo que obtenía de la venta de su casa en el Barrio 200 Viviendas, pero le pareció bien porque se cambiaba de una casa de barrio, a una casa del centro, así que para el dicente era un buen negocio, una buena posibilidad. Que entonces fueron a ver a Zaccara, la primera vez fueron Romeo, la sra. del dicente Ana Evelina Iezzi y el dicente. Que al llegar los atendió la Sra. Graciela Barrientos, ex sra. de Zaccara, quien los hizo pasar, y les mostró la casa, sabiendo bien a qué iban...luego...volvieron a ir a la casa de Zaccara con Romero...siendo atendidos nuevamente por la Sra. Barrientos, que en todo momento fue amable...Que después de haber visto bien la casa, en la inmobiliaria de Romeo, hablaron, y el dicente vendía su casa del barrio en \$ 115.000 y la casa de Zaccara salía \$ 135.000. Que la diferencia no era mucha, pero según hablaban con Romeo el dicente se venía a vivir a una casa del

centro, de dos plantas, en fin era conveniente, así que le pareció bien, y aceptó hacer la venta de su casa y a su vez, y en forma instantánea la compra de la casa de Zaccara...Que el dicente recurrió a la inmobiliaria de Fortaleza de Séptimo Romeo, porque no entendía nada de estas cosas, asique depositó la confianza en la inmobiliaria de Romeo, pensó que él se encargaba de todo, y que hacía todos los trámites, el dicente solo firmaba y llevaba dinero, por eso es que recurrió a la inmobiliaria. Que el boleto solo lo firmaron el dicente y Zaccara, ni Romeo ni el escribano firmaron pero estaban presentes. Que por esto Romeo recibía \$ 7.500 que era el 3% de los valores de venta de las dos casas. Que el dicente le fue pagando esta suma, en total le pagó \$ 3.500 y no le siguió pagando por el problema que tenía de que Zaccara no le entregaba la casa. Que Romeo nunca le dió ningún recibo por esto, fue todo de palabra. Que por la intervención de la inmobiliaria de Romeo el dicente se quedó sin su casa y sin la casa que había comprado, tuvo que alquilar un tiempo hasta que ahora consiguió la casa...Que recuerda que cuando firmaron el boleto con Zaccara, preguntó si tenía que firmar la sra. de Zaccara, y este le dijo que no era necesario, que él se hacía cargo de todo, a lo que Romeo le decía que no se preocupe que Juanchín arreglaba todo, así era como Romeo llamaba a Zaccara...”.

Por su parte Mariana López de Ulibarri atestiguó -a fs. 45 del Expte. Penal-, que “...a Romeo sí lo conoce del pueblo. Que el mismo atiende en la inmobiliaria “Fortaleza” de Río Colorado y supone que es el propietario pero no tiene certeza...Que la dicente hizo un negocio con Anduelo a través de la inmobiliaria “Fortaleza” en el que la dicente le compró una casa a Anduelo. Que la dicente tenía conocimiento de que Anduelo después de venderle la casa a la dicente le iba a comprar una casa a Zaccara a través de la inmobiliaria de Romeo...Que la dicente le pago la comisión a Romeo ya que fue por su intermedio que se realizó el negocio. Que posterior a ello la dicente se enteró por los dichos de Anduelo de que el mismo había comprado una casa a Zaccara pero que no se la entregaba por lo que Anduelo tampoco le podía entregar la vivienda a la dicente porque no tenía a donde mudarse. Que todos los trámites es decir las charlas y acuerdos realizados con Anduelo posterior a la transacción fueron realizados por la dicente en persona ya que la inmobiliaria se desentendió del tema por lo menos en lo que a la dicente respecta...”.

Aun cuando en sede penal no hubo juicio en el sentido estricto (debido a que la causa se archivó por prescripción de la acción penal), y se resolvió el sobreseimiento de ambos imputados aquí codemandados, no pueden dejar de considerarse los elementos allí

colectados, las testimoniales allí producidas, antes transcriptas y lo dicho en la declaración indagatoria de Romeo.

Por otra parte, de las testimoniales producidas en esta actuaciones, tomo lo dicho por el escribano Mario Fernando Fedigatti, quien al prestar declaración testimonial y al ser preguntado acerca de cuál había sido su intervención en la compraventa realizada por el matrimonio Anduelo con el Sr. Zaccara, respondió que su intervención fue en su carácter de escribano, que en esa oportunidad, trajeron el boleto hecho en la inmobiliaria que intervino en la operación y lo que él hizo fue solicitar los certificados registrales y administrativos. Que cuando los certificados llegaron surgía que el vendedor tenía 5 inhibiciones inscriptas por lo tanto no se pudo firmar la escritura. Continuó declarando el escribano que el boleto se firmó en la escribanía pero por una cuestión de que lo habían hecho allí porque venía encadenado con otra operación, y que Séptimo Romeo le había comentado de la operación que iba a hacer y el boleto de compraventa venía hecho desde la inmobiliaria Fortaleza.

En lo que hace a la falta de legitimación pasiva en cuestión, en apoyo del modo en que he de decidir esta defensa, y que adelanté al comienzo del tratamiento de la misma, debo referir que, “corredor inmobiliario”, es quien realiza la intermediación en relación a los bienes, cumpliendo un rol crucial en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Uno de los principales aspectos a resaltar respecto de la labor que asume el corredor es que no es un mandatario o comisionista de una de las partes, aunque el encargo de vender o alquilar una propiedad le haya sido dado por una de ellas. Las obligaciones que asume el corredor son esencialmente de medios deben ser cumplidas con buena fe, lealtad, probidad y sobre todo con profesionalismo.

Por prescripción del art. 36 del Decreto ley 20.266/1973 (que establece el régimen legal de martilleros y corredores posteriormente modificada por Ley N° 25.028), entre las obligaciones del corredor, se establece que debe comprobar la existencia de los instrumentos de los que surjan el título invocado por el enajenante y, cuando se trate de bienes registrables, pedir los informes de dominio e inhibición e interdicciones del transmitente. Deriva de la propia profesionalidad del corredor asegurarse que el negocio en el cual intermedia, es serio y realizable. Para ello debe como mínimo asegurarse que quien ofrece la propiedad realmente sea el dueño o esté en condiciones legales de hacerlo y de verificar si existe un único titular o más. Se trata de aspectos que el corredor debe verificar para poder seriamente intermediar en una operación inmobiliaria. El incumplimiento de esta obligación puede determinar su responsabilidad

profesional y la pérdida de su derecho a percibir comisión por las tareas desarrolladas, amén de que puede ser condenado a reparar otros daños y perjuicios que se deriven de su irresponsabilidad.

En autos, ha quedado acreditado que efectivamente Romeo intervino en la operación que diera origen a la presente litis -aunque en autos lo negó pese a su declaración en sede penal-, y que por ello, por lo menos en forma parcial cobro la comisión pactada en el 3%. Que Anduelo recurrió a la inmobiliaria Fortaleza de Séptimo Romeo, porque “no entendía nada de estas cosas”, que depositó su confianza en Romeo, en la creencia de que se encargaría de que la operación fuera exitosa.

Conforme la prueba a la que hice referencia, en particular el boleto de compraventa y los testimonios transcriptos, tengo acreditado que la intervención de Romeo fue en calidad de corredor, siendo como él mismo indicó, que el Sr. Zaccara le llevo a la inmobiliaria una propiedad para que la vendiera, la que posteriormente le ofreció al Sr. Anduelo. Que con Anduelo se puso de acuerdo en el precio y entrega, y la operación se efectivizó, que efectuó una venta normal indicó, pero que él como responsable de la inmobiliaria desconocía la situación de Zaccara, lo que como buen hombre de negocios debería haber conocido.

En el caso de autos, el corredor Séptimo Romeo, mediante una simple precaución, solicitando los informes de dominio, hubiese podido corroborar que la propiedad registraba cuatro (4) embargos y que sobre el titular registral -aquí codemandado- recaían cinco (5) inhibiciones. Ello evidencia no sólo un total desapego para con el Sr. Anduelo -cliente-, soslayando aquellos principios de buena fe a los que se comprometiera y que debió hacer primar en su relación, sino que además hizo caso omiso, aún ante los pedidos expresos del actor, de su deber de informar, siendo conocedor -por la actividad que desempeña en el mercado inmobiliario - de las consecuencias que su conducta podía generarle al nombrado.

En síntesis, entiendo que su omisión configura un obrar culpable e imprudente, demuestra una conducta negligente inadmisibles, por lo que estimo que ha sido correctamente traído al proceso como legitimado pasivo.

En consecuencia resuelvo rechazar la defensa de fondo por falta de legitimación pasiva entablada por el Sr. Séptimo Romeo, habiendo sido bien demandado en su carácter de intermediario de la operación de compraventa celebrada entre los actores y el Sr. Juan Alberto Zaccara.

Como consecuencia de la defensa de fondo anterior, y con los mismos fundamentos, el

Sr. Romeo ha planteado la excepción que ahora convoca, íntimamente relacionada con el carácter en que se lo tiene por presentado, indicando que los actores no han cumplido con sus obligaciones como contratantes, que no han probado dicho cumplimiento.

En relación a esta segunda excepción adelanto que la misma tampoco puede prosperar y para ello considero los propios argumentos del demandado en cuanto a que resultan ser contradictorios. Si bien en principio niega que la Inmobiliaria Fortaleza haya intervenido en la operación que originó la litis y desconoce ser corredor inmobiliario y haber tenido la obligación de solicitar informes al RPI, luego refiere que la operación de compraventa entre los actores y Juan A. Zaccara se realizó con su participación pero sin estar él colegiado como martillero o corredor. Relata que él solo contactó a las partes, pero que la compraventa se celebró en la escribanía Palmieri.

Por las mismas razones dadas para fundar el rechazo de la primer excepción, he de rechazar la presente, desde que el codemandado indica que los actores no han cumplido con sus obligaciones como contratantes sin hacer referencia a cuáles serían esas obligaciones y además arguye que no han probado dicho cumplimiento.

III. Resueltos ya los planteos excepcionantes, corresponde avanzar en el dictado de la presente y en pos de ello adentrarme en el análisis de la cuestión de fondo y los hechos sometidos a prueba que quedaron fijados; en la determinación de la eventual responsabilidad de los codemandados y, en su caso, en la acreditación de los daños y perjuicios reclamados por la parte actora.

La cuestión a dilucidar en autos entonces radica en determinar la procedencia -o no- del reclamo incoado por la parte actora respecto a la responsabilidad que le endilga a la demandada en la producción de los daños que dice haber padecido como consecuencia de la rescisión del contrato de compraventa que los uniera.

Para ello se deben tenerse presente los autos "ANDUELO WALTER Y OTRA C/ZACCARA JUAN ALBERTO S/ORDINARIO", EXPTE. N° 13.897/08 que tramitaron por ante este mismo Juzgado y la causa penal caratulada "ZACCARA JUAN ALBERTO Y ROMEO SEPTIMO S/PTA. INF. ART. 173 C.P. (INC.9°)", EXPTE. N° 16345/09 que tramitara por ante el Juzgado de Instrucción Penal N° 31 de Choele Choel.

De modo liminar habré de señalar que no existe controversia entre las partes respecto de la existencia del contrato de compraventa inmobiliaria. Aunque discrepan en cuanto a las partes intervinientes y la responsabilidad que se atribuye a los mismos, pero no en cuanto a la existencia del mismo.

Lo cierto es que con motivo del contrato referenciado se inició el expediente civil "ANDUELO WALTER RUBEN Y OTRA C/ZACCARA JUAN ALBERTO S/ORDINARIO", N° 13897/08, que tengo a la vista, donde a fs. 25/27 se dictó sentencia que hizo lugar a la demanda por resolución de contrato iniciada por los Sres. Walter Ruben Anduelo y Ana Evelina Iezzi, contra el Sr. Juan Alberto Zaccara; y condenó a éste último a abonar a los actores en el plazo de diez días de notificado de la sentencia, la suma de \$ 65.000 en concepto de restitución de importe abonado por el contrato resuelto, con más los intereses desde la mora hasta su efectivo pago.

En esa oportunidad, las partes no confrontaron respecto de los hechos ni del derecho invocados; habiendo el demandado Juan Alberto Zaccara reconocido el vínculo contractual y manifestado no tener objeciones que plantear a la resolución por la que había optado la accionante, como así también reconoció adeudar el importe de \$65.000,00 reclamado.

De la documental anexada a fs. 02 del expediente N° 13897/08 -también obrante a fs. 02 de los presentes autos-, surge que las partes celebraron en fecha 04/07/2008 un contrato de compraventa por el cual el Sr. Juan Alberto Zaccara vendió, cedió y transfirió a los aquí actores la Unidad Funcional F-Uno: Polígono: 00-01, nomenclatura catastral: 09-1-E-310-01-A; siendo el precio total del negocio de \$ 135.000 pagadero de la siguiente forma: \$ 65.000 a la firma del boleto de compraventa y \$ 70.000 contra entrega de la escritura traslativa de dominio.

En esa oportunidad el demandado Zaccara manifestó que no se encontraba inhibido para disponer de sus bienes, y que el inmueble en cuestión no registraba embargos, ni otras medidas cautelares; habiéndose pactado que la entrega de la posesión legal y real del inmueble se haría libre de ocupantes a los treinta (30) días de la firma del instrumento documental mentado.

En dichas actuaciones, el accionado -Juan Alberto Zaccara- reconoció que no se había podido poner en posesión del bien a los compradores en el plazo convenido, en atención a que aún ocupaba el mismo la Sra. María Graciela Barrientos.

De las constancias valoradas del expediente ofrecido como prueba Ad Effectum Videndi Et Probandi, tengo por probado que la parte accionante ha cumplido con su obligación emergente del contrato; habiendo optado por ejercer su facultad de resolver el mismo y que por el contrario la parte demandada ha incumplido con su obligación pactada.

En oportunidad de dictar el fallo que someramente se transcribió más arriba, el Juez de

la causa expresó que "...atendiendo a los términos del art. 1.204 del Código Civil, la facultad de optar por el cumplimiento o la resolución le corresponde al actor -que en el caso resulta ser quien ha cumplido con las prestaciones a su cargo...De las actuaciones...surge que la parte demandada no ha desconocido la prueba documental acompañada por la accionante y ha reconocido como verdaderos los hechos invocados por la actora; por ende, entiendo que la Carta Documento de fs. 05 es la intimación fehaciente realizada en los términos prescriptos por el Art. 1204 del Cod. Civ...Por lo hasta aquí expresado, corresponde hacer lugar a la demanda..."

Así, entonces, el daño generado por la rescisión contractual, y el sinfín de inconvenientes y trastornos que dicha rescisión le ocasionó a los Sres. Anduelo y Iezzi y sus hijos, debe ser indemnizado.

IV. Sentado ello corresponde entonces me ocupe del tratamiento de los rubros indemnizatorios solicitados en la demanda, teniendo en cuenta que tal como lo sostiene la jurisprudencia: "...Cuando media mora del vendedor procede la resolución de la compraventa inmobiliaria de conformidad con el pacto comisorio implícito en todos los contratos y de acuerdo con lo prescripto en el art. 1204 del Código Civil. Cuando se decreta la resolución de la compraventa, el resarcimiento está representado por los daños y perjuicios que no habría sufrido el acreedor de no haberse generado la obligación y apuntando hacia el pasado. La consecuencia directa de la resolución de la compraventa es la devolución del precio pagado y el resarcimiento de los otros perjuicios que pudieran derivarse para la compradora tal como el resultante de la diferencia entre lo desembolsado a valores actuales y lo que debería ahora desembolsarse para adquirir otra unidad de las mismas características. Sin necesidad de probar otra cosa que la existencia de la compraventa y el monto reclamado, los principios generales (arts. 508, 511, 519 y 520 del Código Civil) consagran la posibilidad de resarcirse cuando el vendedor no ha cumplido su obligación de entregar la cosa. Hay supuestos en que la resolución de la compraventa inmobiliaria procede aunque la mora no se hubiera operado, lo que así ocurre cuando las circunstancias demuestran igualmente que se está en presencia de un incumplimiento definitivo, o cuando es evidente que la obligación no se cumplió, o se produce la imposibilidad temporaria de la entrega de la cosa...". Ref.: "FORMIGA NELIDA E. c/ PISONI CARLOS A. s/ DAÑOS Y PERJUICIOS" - N° Sent.:40925- Magistrados: A MARIA LUACES - Civil - Sala A - Fecha: 25/04/1989.

IV. Los actores reclaman la suma de \$ 450.000,00, en concepto de indemnización por

daño material, moral y psicológico, derivada de resolución contractual de compraventa inmobiliaria.

1. Daño Material: Reclaman los daños originados en el incumplimiento contractual, a saber \$ 25.000 por alquileres abonados, \$ 1.656 (al 27/08/2008) en concepto de sellado de boleto de compraventa, \$ 500 por gastos de mudanza realizada al 17/08/2008, \$ 1.062 por las mejoras efectuadas en el inmueble locado en fecha 31/03/2009, y \$ 10.000 por gastos en médicos especialistas y terapeutas descritos a fs. 17/18, todos los cuales deben prosperar sin más.

Habiéndose acreditado el pago de los gastos y teniendo la actora los comprobantes documentales, corresponde en consecuencia hacer lugar a los rubros por los importes reclamados a fs. 18.

Ello es así toda vez que ha quedado acreditado que a raíz del incumplimiento contractual, la no entrega del inmueble NC.: 09-1-E-310-01-A, de titularidad del Sr. Juan Alberto Zaccara, operación que determinó a los aquí actores a vender su propia casa a la Sra. Mariana López de Ulibarri mediante escritura pública -obrante a fs. 4/5-, para poder adquirir y en consecuencia, ante la no entrega de la vivienda adquirida al demandado a través de la Inmobiliaria Fortaleza de titularidad del codemandado Séptimo Romeo, se vieron obligados a alquilar la casa de titularidad de la Sra. Nélica Rosa Staniscia de acuerdo a lo que se desprende del contrato de locación de fs. 06 del que surge que se pacto un canon mensual \$ 1.000.

Conforme surge de fs. 3 se acredita el desembolso de la suma de \$ 1.656 en concepto de sellado del boleto de compraventa. Si bien no se ha acreditado en autos ese desembolso mensual -vg. mediante la presentación de los comprobantes de pago-, ni el gasto de mudanza valuado por la actora en \$ 500, las circunstancias propias del hecho de autos, las intimaciones de pago de alquileres recibidas, el aviso de suspensión de servicio, etc., tornan absolutamente presumible que esa erogación mensual ha sido realizada; en consecuencia y en función del Art. 165 del C.P.C. y C., adelanto que se hará lugar al planteo por la suma pretendida -\$ 25.000 + \$ 500-, en tanto y en cuanto además, resulta absolutamente razonable la suma demandada, conforme a que los valores actuales de los alquileres, en la actualidad exceden extraordinariamente ese importe, con más los intereses que deben computarse desde la fecha de los desembolsos a las tasas previstas en los precedentes, es decir conforme la tasa mix -in re "Calfín"-; teniendo presente que en función de la doctrina legal sentada por el Superior Tribunal de Justicia de la Provincia de Río Negro, esa tasa se aplicará hasta el 27 de mayo de 2.010, a partir de

allí serán calculados a tasa activa cartera general (préstamos) nominal, anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, ello según la doctrina legal sentada por el STJRN en los autos “Loza Longo c/ RJU” hasta el 22/11/15; desde esa fecha y hasta el 18/08/16 serán calculados de conformidad con la tasa establecida por el Banco de la Nación Argentina para préstamos personales libre destino (operaciones de 49 a 60 meses) conforme doctrina legal sentada por el STJRN en los autos “Jerez Fabián Armando c/ Municipalidad de San Antonio Oeste”; a partir de esa fecha y hasta el 31/07/18 deberán calcularse intereses de conformidad con la tasa establecida por el Banco de la Nación Argentina para préstamos personales libre destino en operaciones de hasta 36 cuotas mensuales conforme doctrina legal sentada por el STJRN en los autos “Guichaqueo Eduardo Ariel c/ Provincia de Río Negro” y a partir del 01/08/18 y hasta su efectivo pago deberán calcularse intereses de conformidad con la tasa establecida por el Banco de la Nación Argentina para préstamos personales libre destino en operaciones de hasta 72 cuotas mensuales conforme doctrina legal sentada por el STJRN en los autos “Fleitas Lidia Beatríz c/ Prevención ART S.A. s/ Accidente de Trabajo”.

Ahora bien, no se han acreditado los gastos realizados en concepto de mejoras al inmueble locado, ni los gastos de médicos, especialistas y terapeutas, por lo que no se hará lugar a esos rubros.

Asimismo los actores relataron que se vieron forzados a desembolsar sumas de dinero en concepto de tratamientos de psicólogos y psicopedagogos; gastos estos que fueron derivados de los inconvenientes padecidos por sus hijos -en ese entonces menores de edad-, sin contar con los conflictos matrimoniales que trajo aparejada la situación generada por los incumplimientos en los que incurrieron los accionantes, todo lo cual importa una conducta antijurídica de la demandada. Y sin perjuicio de que al igual que lo referenciara anteriormente no han acompañado recibos de pago Vg. por consultas de especialistas, adelanto que se hará lugar a la suma pretendida -\$ 10.000-, en tanto y en cuanto resulta absolutamente razonable y presumible que dichos gastos se hicieron a tenor de los informes agregados -fs. 7/11; 99/101 y de la propia pericia psicológica producida en autos a fs. 124/131.

2. La actora reclama asimismo, el resarcimiento del daño moral. Para ello relata que antes de la operación inmobiliaria que diera motivo a las presentes actuaciones, residían en una casa de barrio modesta, con comodidades básicas. Que un día, ante la posibilidad de adquirir una vivienda de mayores dimensiones y comodidades, para poder adquirirla,

tuvieron que vender previamente la vivienda en la que habitaban.

Cuentan y acreditan que vendieron su vivienda a la Sra. Mariana López de Ulibarri, conforme se desprende de la escritura de compraventa obrante a Fs. 4 y la propia declaración testimonial de la nombrada en sede penal –fs.45.

Refirieron que con el dinero proveniente de esa venta, hicieron efectivo el anticipo del precio del que sería su nuevo hogar. Es así, que esgrimen haber entregado la suma de \$ 65.000,00 en carácter de anticipo, suma que en su oportunidad -en los autos "ANDUELO WALTER Y OTRA C/ZACCARA JUAN ALBERTO S/ORDINARIO", EXPTE. N° 13.897/08- reconoció adeudar el codemandado Zaccara. Que con el vendedor del boleto de compraventa que diera origen al presente litigio, acordaron un plazo de entrega de 30 días.

Relatan los accionantes que al entregar su casa, quedaron -literalmente- "en la calle" puesto que la demandada de autos nunca hizo efectiva la entrega de la vivienda adquirida. Que por ello tuvieron que recurrir a la ayuda de familiares para poder alquilar una casa en la cual vivir con sus dos hijos en ese entonces menores de edad. Acompañaron contrato de locación a fs. 6.

Refirieron que el Sr. Genovino Iezzi -padre de la accionante-, se constituyó en garante del contrato de locación referenciado y asimismo adjuntaron como prueba documental dos cartas documento originales enviadas por la locadora, dirigidas una al Sr. Genovino Iezzi y otra a Walter Ruben Anduelo, por las que se los intimara a pagar los cánones locativos impagos, que no podían afrontar producto de los problemas económicos. También manifestaron haber tenido atrasos en los pagos de los servicios públicos.

Manifestaron que a partir de ese momento habría comenzado la debacle como familia. Que la nueva vivienda alquilada en la costanera del río, presentaba inconvenientes tales como humedad, filtraciones, no contaba con servicio de cloacas, el pozo ciego no funcionaba correctamente, todo lo cual hizo que comenzaran a tener problemas de salud.

De la declaración testimonial de Anduelo en sede penal surge que "...Que este problema casi le cuesta el matrimonio...". Y de la confesional en estos autos surge que la demora en la entrega de la vivienda lo perjudicó al deponente y que sus hijos con todo el tema de la casa andaban mal en la escuela por haberse truncado la operación, que la situación los afectó a todos, a los chicos también. Refirió que F. le decía que quería volver a su casa. Declaró que Florencia se atendía con psicólogo y que había veces en la cuales se tenía que poner inyecciones porque "por los nervios se quedaba

dura". Dijo también que tuvo todo tipo de problemas matrimoniales y que se fue a vivir a la casa ubicada en la costanera porque no tenía otro lugar al cual irse a vivir.

Durante su declaración confesional, la Sra. Iezzi dijo "a nosotros nos tuvieron engañados durante mucho tiempo, esa es la realidad" y que la compra del inmueble era un buen negocio si hubiese estado en condiciones, que nunca les dijeron que se encontraba embargada.

Entiendo que las consecuencias adversas que según el relato de los hechos tuvieron que pasar los actores durante el largo período y el camino judicial, causaron daños. Los actores relataron que sus dos hijos comenzaron a tener dificultades en la escuela, que acreditaron con los informes escolares y el informe de la psicopedagoga a la que se vieron obligados a acudir.

Tal fue el daño que dicen haber sufrido los accionantes, que el niño Fernando repitió de grado y la niña Florencia comenzó con contracturas y problemas psicofísicos que debieron ser tratados con médicos y terapeutas. A ello se habrían sumaron problemas en la pareja, deteriorándose la relación matrimonial de los actores, pesándoles el rol de padres que a esa altura los encontró con dos hijos entrados en etapa de adolescencia.

Del informe obrante a fs. 99 remitido por el establecimiento escolar Instituto Privado Gustavo Martínez Zubiría de Río Colorado, surge que mantenida entrevista con ambos padres para la devolución del proceso de diagnóstico del niño F., la Psicopedagoga Perez Chavero Stefanía les manifiesta a los actores la posibilidad de que F. vuelva a permanecer en 5° si no se observaban en él avances y orienta a que el niño comience con terapia individual con psicólogo. La psicopedagoga induce que el aprendizaje de F. se encuentra bloqueado por cuestiones emocionales y que el comienzo de terapia del niño era se suma urgencia. De los boletines de calificaciones de Florencia Marina Anduelo Iezzi obrantes a fs. 100/101, expedidos por el Instituto G. Martinez Zuviría, surge que para los años 2008 y 2009, el rendimiento escolar de la joven F. era bajo.

La Lic. Garrafa, fs. 124/131, en su informe pericial concluye: "... de lo evaluado es posible advertir lo que cada integrante del grupo familiar había depositado a nivel simbólico en la compra (adquisición) de la casa en cuestión. Los problemas psicológicos, físicos y escolares descriptos se pueden comprender más en relación a la frustración y efecto de sentirse engañados (o estafados) más que a la "no entrega del inmueble en el tiempo acordado". De lo advertido en las entrevistas simbólicamente a cada uno esa casa comprendía o representaba cuestiones distintas: crecimiento, mejoras, status, entre otras. Al comprender que no adquirirían el inmueble, tras vender su casa

anterior (lo estable), la entrega de un monto de dinero; frustra las expectativas individuales y las familiares, configurando una posición de la inseguridad y lo inestable. A partir de allí se desencadenan una serie de manifestaciones de malestar, que se describen en diferentes niveles: todos malestares egodistónicos (pensamientos y comportamientos que están en conflicto, o disonante, con las necesidades y objetivos de los sujetos, manifestaciones que se encuentran en sintonía con el sujeto)...". Continúa diciendo la perito que "...las manifestaciones sintomáticas no son unicasales, sino más bien multi o pluricausales, con lo cual, frente a esto y al tiempo transcurrido es complejo y arriesgado indicar si lo descrito corresponde única y específicamente al hecho mencionado. Sí es posible admitir, que existe una alta probabilidad que pueda desencadenarlos y resultaría muy beneficioso contar con la opinión de los profesionales intervinientes durante ese lapso de tiempo descrito U(médicos que atendieron contracturas, docentes y psicopedagogo que intervinieron en la situación escolar del hijo varón por ejemplo)...". La profesional indica que "...para ambos adultos evaluados, la cuestión no transita por la falta de entrega del inmueble en el tiempo acordado. El punto padecido ...es la no entrega del inmueble señalado para su compra tal lo acordado, la variable de tiempo no aparece como significativa porque directamente creen frustrado el negocio por sentirse estafados por parte del demandado...". Surge del informe pericial que "...se encuentran coincidencias que establecen que durante el tiempo posterior inmediato a lo vivido como frustrado, la relación matrimonial sufrió alteraciones que según los evaluados, corrió riesgo en su continuidad...".

Finalmente a Fs. 129, la perito dictamina que "...no se realiza hallazgo de patología psíquica en los entrevistados ... Si se observaron diferentes manifestaciones de angustia reactivas a lo que en psicología se denominan las crisis vitales, que en este caso en particular, corresponde a la frustración del proyecto familiar y de los proyectos personales de cada integrante en la representación simbólica de la "casa nueva" y su no adquisición por falta de entrega de terceros...Aquí es posible advertir el despliegue de las herramientas y recursos desarrollados por cada uno para no enfermar, pero reconociendo que el hecho de lo vivido como estafa obliga la utilización de los mismos para el logro del equilibrio en salud...".

Al respecto se ha dicho que el daño moral es toda modificación disvaliosa del espíritu, toda alteración del bienestar psicofísico de una persona, que haya generado angustias, depresiones u otros estados psíquicos que por su importancia sean realmente relevantes en la persona.

"...No se trata entonces de compensar dolor con dinero, sino de otorgar al damnificado cierta tranquilidad de espíritu en algunos aspectos materiales de su vida a fin de mitigar sus padecimientos..." (conf. C.N.Civ., Sala F, "Riavec Carlos Pedro c/ Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/daños y perjuicios", del 04-02-00, publicado en ED 22-03-01).

Por lo antes expuesto, estimo que en el caso de autos, la indemnización por tal concepto encuentra suficiente sustento en los padecimientos que sufrieron los actores y el grupo familiar a raíz del incumplimiento contractual en el que incurrieron ambos demandados, que diera como resultado la rescisión que aquí trae el reclamo de daños y perjuicios. El obrar de la parte demandada tiene -a mi juicio- entidad suficiente para afectar íntimamente al grupo familiar configurándose el daño cuya reparación pretenden los actores.

En esta tesitura, a los fines del "quantum", ante la inexistencia de parámetros de tarifación que permitan realizar una orientación económica, estimo que la suma de \$ 135.000 resulta por demás adecuada en los términos del art. 165 del CPCC, desde que el daño moral como compensación pecuniaria por el padecimiento espiritual sufrido, es de naturaleza resarcitoria y no debe guardar necesariamente una proporción o equivalencia, razonable o no, con el daño patrimonial.

La suma referida surge del Boleto de compraventa obrante a fs. 02 por el cual los actores formalizaron la compra del inmueble objeto de autos. El precio pactado por esa operación, en dicha oportunidad ascendía a la suma de \$ 135.000 conforme cláusula segunda.

Entiendo que este resarcimiento a la parte actora podría equipararse al daño moral padecido a la postre por el accionar de los demandados.

Y teniendo presente que lo reclamado en la demanda es de larga data, computando entre las consideraciones que se trata de una deuda de valor; con más los intereses a la tasa del 8% anual desde el -04/07/2008- hasta la fecha de la presente sentencia y a partir de entonces y hasta el momento del pago efectivo deberán calcularse intereses de conformidad con la tasa establecida por el Banco de la Nación Argentina para préstamos personales libre destino en operaciones de hasta 72 cuotas mensuales conforme doctrina legal sentada por el STJRN en los autos "Fleitas Lidia Beatríz c/ Prevención ART S.A. s/ Accidente de Trabajo".

Mas no obstante tal criterio, no podemos perder de vista las especiales particularidades de cada caso y en el que nos ocupa, ponderar los padecimientos de todos los componentes del grupo durante aproximadamente 10 años y el derrotero procesal,

motivado y agravado todo, por la conducta de los demandados a los que hice referencia. Por otra parte, el informe pericial que no ha sido cuestionado resulta, particularmente en el caso de significativa importancia para acordar un plus por sobre lo que de ordinario se viene reconociendo, en tanto da la pauta de los padecimientos familiares.

En consecuencia, la demanda prosperará contra los demandados Zaccara Juan Alberto y Séptimo Romeo, por la suma de \$ 37.156, en concepto de daño material y por los rubros detallados en el acápite IV.1 de la presente (sellado de boleto de compraventa, alquileres abonados, gastos de mudanza y gastos en médicos especialistas y terapeutas), desde las fechas en que fueron realizados los desembolsos hasta la fecha de la sentencia, con más los intereses que deben computarse de la forma expuesta anteriormente al tratar los rubros respectivos y cuya liquidación deberá efectuarse en la etapa de ejecución de esta sentencia.

Asimismo, prosperará por la suma de \$ 135.000 en concepto de daño moral, estimada a la fecha de la presente con más los intereses detallados precedentemente.

V. Que en conclusión, de las constancias de autos, más las obrantes en las causas que corren por cuerda, se hará lugar a la demanda, como ya anticipé; condenando a los Sres. Juan Alberto Zaccara y Septimo Romeo en forma solidaria a pagar a la parte actora la suma de \$ 172.000, 00 (pesos ciento setenta y dos mil).

Las costas del proceso, atento el resultado del mismo, el principio objetivo de la derrota sentado en el art. 68, 1° párrafo del CPCC, corresponde imponerlas en su totalidad a la parte demandada.

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. 1, 6, 7, 9, 11, 19, 37 y conc. L.A.).

Por todo lo expuesto,

RESUELVO: I. Hacer lugar a la demanda de daños y perjuicios promovida por los Sres. Walter Rubén Anduelo y Ana Evelina Iezzi contra Juan Alberto Zaccara y Septimo Romeo, y en consecuencia condenarlos a estos últimos -en forma solidaria- a pagar a los primeros, en el término de diez días de notificados de la presente, bajo apercibimiento de ejecución, la suma de pesos treinta y siete mil, ciento cincuenta y seis (\$ 37.156) en concepto de daño material y la suma de pesos ciento treinta y cinco mil (\$ 135.000), en concepto de daño moral, con más los intereses que se determinaron en los considerandos.

II. Imponer las costas a la parte demandada (art. 68, 1 er párrafo del CPCC).

III. Regular los honorarios profesionales del Dr. Leonardo Migone como letrado patrocinante de la actora en la suma de \$ 27.520; los del Dr. Ricardo Thompson como letrado patrocinante del Sr. Séptimo Romeo en la suma de \$ 13.760; y los de la Dra. Silvana Maria Marta Casso, como letrada patrocinante del demandado Juan Alberto Zaccara en la suma de \$ 13.760.

Cúmplase con la ley 869.

IV.- Regular los honorarios profesionales de la Lic. María Laura Garrafa en la suma de \$ 8.600 (arts. 4, 5, 18 y demás concordantes de la Ley 5069).

IV. Regístrese, protocolícese y notifíquese.

Dra. Natalia Costanzo

Juez