

Juzgado Civil, Comercial, Min. y Sucesiones N° 31

2da. Circ. Judicial

9 de Julio 221, 1° Piso

Choele Choel

/// ele Choel, 17 de noviembre de 2017.

AUTOS Y VISTOS:

Los presentes, caratulados "AGUER ROSANA PATRICIA. C/ SISTEMA DE VIVIENDAS TECNOHOGAR S.R.L. S/ COBRO DE PESOS" Expte. N° A-2CH-4-C31-16, de los que,

RESULTA: Que a fs. 01/47, adjunta documental y se presenta la Sra. Rosana Patricia Aguer, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la Dra. Rosa Ana Magyar, promoviendo formal demanda por resolución de contrato contra Sistema de Viviendas Tecnohogar S.R.L. solicitando la devolución de la suma de \$ 50.753, que fuera percibida por la accionada incumplidora con más sus intereses desde la fecha en que cada pago parcial fuera percibido por la demandada hasta la de su efectivo pago.

Refiere que el 14/07/14 celebró con la demandada un contrato de obra por medio del cual el contratista se obligaba a la fabricación de los elementos constitutivos de una vivienda de 54 mts de cuperficie cubierta de conformidad con el Anexo I que forma parte integrante del contrato signado, estipulándose que la fabricación de los elementos y el armado de la vivienda constituían un solo objeto contractual inescindible y que la base sobre la que se plantaría la vivienda se encontraría a su entero cargo y costo.

Que ésta parte fue garantizada personalmente mediante la firma de un pagaré por la suma de \$ 205.848 por Luciana Mangano, Lorena Aguer, Laureano Aguer y José Luis Torralba. Que en cumplimiento de lo estipulado en la cláusula tercera, se indicó la ubicación del terreno sito en calle Castelli Nro 110 de la Ciudad de Río Colorado, donde debía armarse la vivienda encomendada, acreditando su titularidad.

Afirma que la operación comienza con el contacto con el vendedor Emmanuel Kroll,

quien le informa sobre la operatoria comercial y financiera como así también sobre las características de la vivienda a adquirir mostrando un álbum de fotos con los distintos modelos disponibles habiendo elegido y contratado el modelo que en copia simple se acompaña.

Que acordaron la forma de pago que consistiría en la suma de \$ 50.753 para proceder al armado - suma efectivamente abonada - en el término de un año y a partir de allí 72 cuotas fijas mensuales de \$ 2.859 cada una.

Continúa diciendo que a los cuatro meses de abonado el anticipo, se comunicaron del sector administrativo intimando la cancelación de la deuda en cuotas con más intereses amenazando con requerir a los garantes en caso de incumplimiento.

Afirma que nada de lo acordado con el vendedor era cierto; la forma de pago nada tenía que ver con lo prometido y la calidad y terminaciones de la vivienda mucho menos.

Entre otras cosas, la casa no contaba con revestimientos de ladrillos, no incluía sanitarios ni cerámicos, ni pintura para los interiores ni conexión de luz, gas y mano de obra. Que igualmente cuando consiente el armado, le informan que tiene que abonar la suma de \$ 26.300 en concepto de flete y gastos administrativo.

El Jefe de Fabrica le discute que jamás el vendedor se podría haber comprometido al terminado que reclamaba ya que la casa que ellos construyen nada tiene que ver con los fotos que le exhibió.

Luego de varias interpelaciones telefónicas a la empresa, siempre con resultado infructuoso, realizó denuncia en fecha 29/09/15 por ante la Dirección General de Comercio Interior y habiéndose fijado audiencia de conciliación obligatoria la misma no se concretó ante la inasistencia de la denunciada. Que luego intimó mediante Carta Documento y ante la incontestación de la misma se vió en la obligación de acudir a la jurisdicción.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

A fs. 48 obra el proveído inicial; asignando el trámite ordinario y el traslado de la demanda.

A fs. 51 y vta. se encuentran agregadas las cédulas de notificación que notificaron la demanda.

A fs. 54, la actora solicita la declaración de rebeldía de la demandada en atención a encontrarse ampliamente vencido el plazo para contestar la demanda no habiendo comparecido.

A fs. 55 se tiene por incontestada la demanda y decreta la rebeldía.

A fs. 59 obra cédula de notificación de la rebeldía.

A fs. 60, la actora solicita se decrete la cuestión como de puro derecho.

A fs. 61 se declara la cuestión como de puro derecho.

A fs. 62 la actora solicita se tenga por notificada a la demandada de la rebeldía declarada y solicita se pongan las presentes actuaciones a disposición de las partes para alegar.

A fs. 63 se tiene por notificada a la demandada de la rebeldía declarada y declara clausurado el periodo probatorio y se ponen autos a disposición de las partes para alegar.

A fs. 64 la actora solicita se dicte sentencia.

A fs. 65, pasan los autos para el dictado de la sentencia. Y

CONSIDERANDO: Que fueron puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a fin de dictar sentencia y en tal cometido se tiene que la actora ha promovido formal demanda requiriendo la resolución del contrato 2-1.658, contra Sistema de Viviendas Tecnohogar S.R.L. solicitando la devolución de la suma de \$ 50.753, que fuera percibida por la accionada incumplidora con más sus intereses

Analizadas las constancias de autos, se advierte que las partes celebraron en fecha 14/07/14 un contrato por el cual la aquí demandada Viviendas TecnoHouse de Sistemas de Viviendas Tecnohogar S.R.L. debía proveer en su calidad de Locadora a la Sra. Aguer la fabricación de elementos constitutivos de una vivienda Modelo 3600 Comfort de 54 mts<sup>2</sup> de superficie cubierta y el armado de la vivienda constituida por dos dormitorios de 3 x 3, baño de 3 x 1.50, un porch de 3 x 0.50, una cocina comedor de 3 x 4 y una galería de 3 x 6 en lote o terreno de propiedad de la Locataria, para lo cual debe indicar ubicación geográfica.

Que de la cláusula cuarta surge que el precio pactado fue de \$ 256.601 pagaderos de la siguiente forma: la suma de \$ 50.753 en concepto de anticipo debiendo cancelarse el mismo en un plazo no mayor a un año y el saldo en 72 cuotas iguales y consecutivas de \$ 2.859.

Que la parte demandada asumía la obligación de entregar los componentes detallados en el Anexo II una vez que fuere pagado el anticipo, así como el equivalente al 3% del valor del contrato en concepto de gastos administrativos; como así también entregar los componentes y proceder al armado de la vivienda en un plazo que no podía exceder los 90 días desde la constitución de las garantías a las que hace referencia la cláusula decimo primera.

Acompaña con la demanda carta documento y constancia de recepción por parte de la empresa demandada – fs 10/11- con el que se tiene presente el inicio del intercambio epistolar, intimando la devolución del dinero y los pagares firmados por los garantes ello ante el incumplimiento de la locadora.

Con este contenido fáctico y documental se inició este trámite, en el que la demandada no se ha presentado; teniéndose por incontestada la demanda y por declarada la rebeldía – nunca subsanada-; a instancia de la parte actora.

Resulta entonces de aplicación la normativa del art. 60 y 355 del C.P.C. y C.; correspondiendo por tanto admitir la verosimilitud de los hechos tal como han sido planteados por la actora, a la vez que se tienen por reconocidos los documentos acompañados al juicio.

Siendo pertinente concluir que la actora ha cumplido la obligación a su cargo, y en consecuencia, considero que corresponde la resolución del contrato cuyos efectos se retrotraen a la fecha de interposición de la presente demanda y siendo que las partes no previeron los efectos de una posible resolución en las cláusulas acordadas, los efectos de ésta han de regirse por los de la condición resolutoria ( arts. 1374, 1375, 1376 CCiv) y en tal situación se aplican las reglas de las obligaciones de dar para restituir a su dueño.

Por lo expuesto, adelanto habrá de prosperar la demanda; dándose por resuelto el contrato e intimando a la demandada Sistema de Viviendas Tecnohogar S.R.L a devolver la suma de \$ 50.753 con más sus intereses como así también toda la documentación que obre en su poder

Los intereses deberán calcularse 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” hasta el dictado de sentencia por el STJRN en los autos “Guichaqueo Eduardo Ariel c/ Provincia de Río Negro”, a partir del cual 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 36 cuotas mensuales conforme doctrina legal sentada

Atento el modo en que se resuelve, las costas serán atribuidas a la parte demandada, en los términos del art. 68 del C.P.C. y C.-; tanto como porque la demanda prospera, como también merituando la postura absolutamente omisiva de la demandada, antes y después

de la demanda; dando suficiente pauta en cuanto a que si bien no obstruyó el curso del proceso; sobradamente ha obligado a la actora a ocurrir por esta vía para el logro de su pretensión.

Los honorarios de la letrada interviniente, serán regulados en función de los arts. 6 y 7 de la ley de aranceles 2.212; en orden a la extensión y complejidad de la cuestión sometida a juicio y del logro profesional obtenido.

Por todo lo expuesto,

FALLO: I.- Haciendo lugar a la demanda interpuesta por la Sra. Rosana Patricia Aguer, tener por resuelto el contrato 2-1.658 de fecha 14/07/14 y en consecuencia, condenar a Sistema de Viviendas Tecnohogar S.R.L a restituir la suma de \$ 50.753 con más intereses y documental obrante en su poder, en el plazo de diez días de notificada la presente, todo como resulta de los considerandos.

II- Costas a la parte codemandada en forma solidaria, atento el art. 68 del C.P.C. y C. y el principio objetivo de la derrota.-

III.- Regulando los honorarios profesionales de la Dra. Rosa Ana Magyar, letrada patrocinante de la actora en la suma de \$ 7.612,95 (arts. 6, 7, 8, 9, 20 y 39 de la ley de aranceles 2.212) Monto Base: 50.753 Cúmplase con la ley 869.

Notifíquese, Regístrese y Protocolícese.

nc

Natalia Costanzo

Juez