

Compra De Unidad Funcional Fideicomiso Incumplimiento Contractual Repetición De Lo Dado En Pago

JURISPRUDENCIA

Compra de unidad funcional. Fideicomiso. Incumplimiento

contractual. Repetición de lo dado en pago Se hace lugar a la demanda en función de la resolución decretada judicialmente por incumplimiento contractual, ordenando la restitución de los pagos efectuados para la compra de una unidad funcional en el edificio del Fideicomiso demandado. San Carlos de Bariloche, 30 de octubre de 2017.- Y VISTOS: Los presentes autos caratulados: ?MARCELLO, GILBERTO PABLO y OTRA C/ FIDEICOMISO EDIFICIO OSSOR- S. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO (expte. N° 0260/204/11) S/ SUMARISIMO, Expte. Nro. B-291-16?, de los que RESULTA: Que a Fs. 43/47 y 66/68 se presentó el Dr. Gerardo Viegner en su carácter de apoderado de Gilberto Pablo Marcello e Hilda Patricia Gonzalez, patrocinados por la Dra. Gabriela Dibble, a fin de promover ?ejecución de sentencia? contra Fideicomiso Edificio Ossor, en virtud de los términos del pronunciamiento definitivo dictado en la causa principal caratulada ?Marcello Gilberto y Otra C/ Fideicomiso Edificio Ossor S/ Cumplimiento de contrato? Expte 0260/204/11 que tengo a la vista.- Solicitó que se decrete la resolución del contrato objeto de dichos autos y se fijen los daños y perjuicios estimados en la suma de \$67.352,50 mas la suma de U\$D 61.924,43 o su equivalente en pesos, mas los intereses y las costas del juicio.- Menciona los pagos que fueron efectuados para la compra de la unidad funcional del edificio en cuestión (cuya restitución solicita ahora), solicitando además el cobro de los cánones locativos que fueron fijados en la sentencia ya mencionada (ver ampliación de Fs. 66/67).- Funda en derecho su pretensión y ofrece pruebas.- Impuesto que fuera el trámite de juicio sumarísimo, a Fs. 81 se decretó la rebeldía de la parte demandada y a Fs. 124 se declaró la cuestión como de puro derecho.- A Fs. 126 se dictó la providencia de autos para sentencia, la que se encuentra firme.- Por ello y en función de lo dispuesto por el Art. 3 del Código Civil y Comercial de la Nación, corresponde emitir un pronunciamiento definitivo.- CONSIDERANDO: I.- Que la declaración de rebeldía de la parte demandada torna de aplicación al caso en estudio las presunciones establecidas por los arts. 60 y 356, inc. 1ro. del Código Procesal, en lo que se refiere a la veracidad de los hechos pertinentes y lícitos invocados.- Tal presunción, sólo puede ser admitida en el supuesto de no existir contradicciones entre las afirmaciones del escrito de demanda con la documentación o prueba colectada en la causa.- II.- Que en autos no existe prueba alguna que contradiga las afirmaciones de la parte actora, que se sustentan en la sentencia dictada en los autos principales, donde a Fs. 168 se hizo efectivo el apercibimiento fijado en la misma, ?...teniendo por resuelto el vínculo jurídico objeto de esta acción y a los efectos de determinar los daños y perjuicios...?.- Pese a encontrarse debidamente notificado, el demandado no compareció al juicio ni cuestionó la legitimidad del derecho invocado por los actores.- Su silencio, conforme lo disponen las normas citadas y los arts. 918 y 919 del Código Civil Ley 340 (vigente al momento de notificarse la demanda y por aplicación del Art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación), me llevan a la convicción de que corresponde receptor favorablemente el reclamo del accionante (cf. Cám. Apelaciones, Sent. Def. nro. 22, del 24-7-95).- III.- En la sentencia dictada en los autos principales (donde se demandó el cumplimiento del contrato), se condenó al cumplimiento del mismo fijando un plazo que, una vez vencido, provocó la resolución judicial como sanción por incumplimiento.- La resolución del contrato produce la extinción con efectos retroactivos por lo que, al extinguirse el vínculo jurídico, la obligación asumida por el actor (pago de sumas de dinero) carece de causa.- En consecuencia, el pago incausado es repetible.- Dicho de otro modo: La obligación de restituir nace de la resolución contractual judicial por incumplimiento, que privó de causa a los pagos efectuados por el actor.- Por ello, el demandado debe restituir a los actores las sumas abonadas en concepto de pago a cuenta del precio de la unidad funcional objeto del contrato (ver fs. 2/5 y 16/18 de los autos principales), de conformidad con lo dispuesto por los arts. 616, 1198, 1200 y CCtes del Código Civil ley 340 y 513 del CPCC.- Los recibos y transferencias por las sumas en cuestión obran en los autos principales, cuyas constancias no fueron desconocidas por el demandado en tanto que, también allí, se decretó su rebeldía, por lo que dichos documentos deben tenerse por reconocidos en los términos del art. 356 Inc. 1 del CPCC.- Las sumas en cuestión (independientemente del monto reclamado en la demanda) ascienden a 40.900 dólares estadounidenses, mas la suma de \$81.134 (ver constancias de autos principales y de estos autos).- Respecto de los intereses, los mismos deben computarse desde la fecha en que se efectuó cada desembolso y hasta su efectivo pago, con las tasas que se fijan en la parte resolutive de la presente.- IV.- Por último y respecto de las sumas expresamente fijadas en la sentencia dictada en los autos principales en concepto de ?daños y perjuicios? por incumplimiento contractual (Art 1204, párrafo 2° in fine del Código Civil Ley 340), su cobro debe ser perseguido por el actor a través del trámite de ejecución de sentencia, en tanto que dichas sumas son facilmente liquidables, limitándose la presente a la restitución por resolución contractual.- V.- Por lo expuesto y normativa citada, FALLO: 1) Haciendo lugar a la demanda en

función de la resolución decretada judicialmente por incumplimiento contractual, condenando al demandado Fideicomiso Edificio Ossen a que dentro del plazo de 10 días de notificada la presente, abone a los actores (en concepto restitución): la suma de U\$D 40.900, mas un interés anual del 6% desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago; y la suma de \$81.134, mas el interés anual que surge de la secuencia de tasas fijadas por el STJ en la causa "Guichaqueo", desde la fecha de mora y hasta su efectivo pago.- Respecto de las sumas expresamente fijadas en la sentencia dictada en los autos principales en concepto de "daños y perjuicios" por incumplimiento contractual (Art 1204, párrafo 2° in fine del Código Civil Ley 340), su cobro debe ser perseguido por el actor a través del trámite de ejecución de sentencia, en tanto que dichas sumas son facilmente liquidables.- 2) Imponiendo las costas del proceso al demandado, en función del principio objetivo de la derrota (Arts. 68 y Ctes del CPCC).- 3) A los fines regulatorios, practique liquidación.- 4) Ordenando la registración, protocolización y notificación de la presente.- Mariano A. Castro

Juez 023296E