

Compra De Vivienda Prefabricada Incumplimiento Contractual

JURISPRUDENCIA

Compra de vivienda prefabricada. Incumplimiento contractual

En el marco de un juicio por rescisión de contrato, se admite la demanda interpuesta por quien había comprado una casa prefabricada de madera. Mendoza, 30 de octubre de 2017 VISTOS: Los autos precedentemente individualizados, el llamamiento de autos para dictar sentencia recaído en este expediente, RESULTA: I.- Que a fs. 19/20, se presenta el Dr. Fernando Serú, por la señora Andrea Vane-sa Arrue y promueve formal demanda ordinaria por rescisión de contrato, contra el Sr. David Prieto, con domicilio en calle San Martín 1815 de Tunuyan, Mendoza por la su-ma de \$ 79.900, con más sus intereses, costos y costas, desde la fecha 19 de octubre 2015 y hasta su efectivo pago, o lo que en más o menos resulte de la prueba a rendirse en autos. Relata que el día 19 de octubre del 2015 la actora le compro al accionado una casa prefabricada de madera de 36 M2 modelo tradicional, y le pago el total del precio pactado en la suma de \$59.900. Por otro lado, el accionado se obligo a entregar, transportar, instalar y armar di-cha vivienda prefabricada en el plazo de 30 días en el lote de la actora, es decir el día 19 de noviembre de 2015 cosa que nunca ocurrió. También el accionado firmo y lleno de puño y letra el recibo de pago total y cancelatorio de los \$59.900. Luego de referirse a las normas de responsabilidad aplicables al caso, reclama como daño moral la suma de \$20.000, todo a lo cual me remito en mérito a la brevedad. Fun-da en derecho, cita jurisprudencia y ofrece pruebas. II.- A fs. 21 la actora ratifica la demanda III.- Corrido el traslado de ley a fs. 23, se notificar al accionado a fs. 26 y ante la incomparecencia del mismo, se declara la rebeldía del demandado a fs. 29 y se ordena la notificación de la rebeldía, la cual es efectuada con fecha 13 de octubre de 2016 a fs. 33. Con los alegatos de la actora, queda la causa en estado de dictar sentencia a fs.55.

CONSIDERANDO: I.- Derecho aplicable: Ante todo, y más allá de que se trata de un tema que está fuera de discusión en virtud de que el actor al momento de interponer la demanda ha invocado las normas del Código Civil y Comercial de la Nación, es menester destacar que en el caso resulta de aplicación el mismo y su normativa concreta en lo referente a la órbita contractual, por lo que a ella se referirá en el tratamiento del presente. Como es de público y notorio conocimiento, desde el 1 de agosto del año 2015 entró en vigencia la ley 26994, la cual sanciona el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. El art. 7 del CCCN dispone que: ?A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tiene efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposiciones en contra-rio. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.? Con relación al alcance de esta norma, la doctrina ha sostenido que el Nuevo Código, en lo que a esta norma se refiere, conserva el art. 3 del Código de Vélez, con términos prácticamente idénticos, con la única diferencia que se incluyó una excepción a la inaplicabilidad de las nuevas normas supletorias a los contratos en curso de ejecución, sobre todo en lo que a contratos de consumo se refiere, atendiendo al orden público que reviste la legislación que protege a los consumidores.? (Bueres, Alberto, Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado, tomo 1º, ed. Hammurabi, pág. 71). En el caso en trato, el contrato se celebró el 19/10/2015, fecha posterior a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación y también la resolución del contrato se plantea judicialmente durante la vigencia del mismo. Como ya lo ha dicho la Dra. Kemelmajer de Carlucci, ?la regla es, pues, que el C.C.y C. no es aplicable a los contratos constituidos, modificados o extinguidos confor-me al C.C. o al Código de Comercio, pues se trata de normas supletorias? (KEMELMA-JER DE CARLUCCI, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Santa Fe, ed. RUBINZAL-CULZONI, 2.015, p. 148). Por tanto a contrario sensu, siendo constituido el presente contrato durante la vigencia del CC y C, resulta aplicable el mismo. II.- Encuadre jurídico En el presente caso se solicita la resolución de un contrato de compra venta de una vivienda prefabricada, firmado el día 19 de octubre de 2015 por la Sra. Andrea Vanesa Arrue y el Sr. David Prieto, solicitando también la actora el daño moral irro-gado por el incumplimiento por parte del demandado. Así las cosas, como bien apunta la doctrina, un contrato válidamente celebra-do, sin vicios que afecten sus elementos esenciales, produce efectos entre las partes: es eficaz. La ineficacia, o falta de producción de sus efectos propios, puede provenir: a) de la invalidez del contrato en virtud de una causa existente al momento de su rea-lización; b) de una vicisitud originada en hechos extraños a su estructura, que le priva de producir alguno de sus efectos o todos ellos, sea entre las partes o respecto de ter-ceros. Precisamente entre las vicisitudes extintivas, que ponen fin al negocio, se halla la resolución contractual (Mosset Iturraspe, Jorge en Bueres, Alberto J. dir. - High-ton, Elena I. coord. Código Civil y normas complementarias. T 3 C, pág. 52).- La resolución supone la extinción del contrato por virtud de un hecho poste-rior a su celebración, hecho que a veces es imputable a una de las partes o puede ser también extraño a la voluntad de ambas.

Podemos decir entonces que la resolución contractual, opera como consecuencia del acaecimiento de un hecho posterior a la celebración, previsto por la ley o por los contratantes, en forma expresa o tácita, y con efecto retroactivo. El contrato deviene ineficaz en su fase de ejecución ante la producción del evento previsto: a) una condición resolutoria; b) excesiva onerosidad sobreviniente o, c) el incumplimiento de una de las partes. Este último se trata del supuesto de mayor aplicación y trascendencia. El Código Civil y Comercial de la Nación regula sobre las disposiciones generales de la facultad resolutoria expresa y tácita en los arts. 1083 al 1085, el art. 1086 se refiere al cláusula resolutoria expresa y la tácita se formaliza en los arts. 1087, 1088 y 1089. El nuevo art. 1087 CCCN instituye que la facultad resolutoria tácita solo se aplica a los contratos bilaterales, sinalagmáticos perfectos que no hayan previsto una cláusula resolutoria expresa, redactada a sus necesidades, y el pacto expreso rigen solo para los unilaterales y plurilaterales (RIVERA, Julio César, MEDINA, Graciela, 2014, "Código Civil y Comercial de la Nación Comentado", Editorial Thomson Reuters, La Ley, Tomo III, pag. 677) . No obstante, en un mismo contrato puede convivir una cláusula resolutoria expresa con una implícita que habrá de aplicarse a lo no previsto por aquella. Por su lado el art. 1083 del CCCN se refiere a la parte como aquella que posee la facultad de resolver total o parcialmente el contrato. Es decir "la parte que no ha incurrido en incumplimiento" (conforme lo establecía el código de Vélez Sarsfield). Además, solo podrá alegar el pacto comisorio aquel que no está en mora, según lo establecen los nuevos artículos 1031 y 1078 inciso c). Asimismo, dispone el nuevo código que el incumplimiento debe ser esencial en el art. 1084 CCCN. La fórmula se emplea para ambos casos, es decir, la cláusula resolutoria tácita y la expresa, y se encuentra en armonía con el principio de conservación del contrato, atribuyendo carácter excepcional a la resolución por incumplimiento. Así el artículo 1084 señala que el incumplimiento deberá ser "esencial en atención a la finalidad del contrato", agregando que será tal cuando "a) el cumplimiento estricto de la prestación es fundamental dentro del contexto del contrato; b) el cumplimiento tempestivo de la prestación es condición del mantenimiento del interés del acreedor; c) el incumplimiento priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar; d) el incumplimiento es intencional; e) el incumplimiento ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor". El artículo en trato ha receptado la jurisprudencia y doctrina mayoritaria que entendían que "a pesar de no surgir textualmente de los artículos bajo estudio, una interpretación armónica de nuestro Código Civil hace necesario exigir también que el incumplimiento sea grave. La razón de ello está estrechamente relacionada con el fundamento mismo de la figura bajo estudio: si su función es mantener el sinalagma contractual, que las partes puedan obtener lo que tuvieron en miras al contratar; esto sólo se verá afectado en caso de un incumplimiento grave y esencial, un incumplimiento que, de haber sido conocido de antemano, hubiera llevado a la parte cumplidora a no celebrar el contrato. De no ser así, podríamos estar frente a un ejercicio abusivo de este derecho.". (Fernández, Julia, "El pacto comisorio: presupuestos básicos para su planteo y gravedad del incumplimiento", LLBA 2013 (octubre, 1962, AR/DOC/2494/2013). Así, de acuerdo con las normas transcriptas sólo se puede resolver un contrato en virtud de la facultad resolutoria implícita, si el incumplimiento es esencial y el artículo 1084 del CCCN prevé cinco supuestos que ayudan a acotar y entender el criterio adoptado por el codificador a fin de apreciar cuando un incumplimiento es o no esencial. Por último, ante la resolución contractual las obligaciones se extinguen con carácter retroactivo, es decir que sus efectos se producen ex tunc, volviendo las cosas al estado en que se hallaban antes de la celebración del contrato (Lavalle Cobo, Jorge E. en Belluscio, Augusto C. director - Zannoni, Eduardo A. coordinador. Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado. T 5 pág. 993). III.- Aplicación de los principios al caso Traslado de estos conceptos al caso de marras, advierto que conforme al contrato obrante a fs. 15, la actora contrató con el Sr. David Prieto la compra de una vivienda prefabricada, conviniendo la entrega de la misma en fecha 19 de noviembre de 2015, por un precio total de \$59.900. El contrato se encuentra firmado por la actora, el Sr. David Prieto por Viviendas pre fabricadas Tunuyán, el Sr. Oscar Salinas y Angel Blanco. A fs. 11 obra recibo de pago otorgado por el Sr. David Prieto, donde consta la entrega de \$59.900 en concepto de pago total por casa prefabricada de 36 mts.2 con plataforma. Por tanto se encuentra corroborado que la actora ha cumplido con su obligación de pagar la totalidad del precio convenido. A ello debe sumarse que del boleto de compraventa surge que se pactó expresamente el plazo para la entrega de la vivienda en la fecha 19 de noviembre de 2015 (cláusula tercera) y, siendo regla que los contratos se deben interpretar de acuerdo a lo que las partes verosíblemente entendieron o pudieron entender, siempre en el marco de la buena fe contractual, se concluye por el proceder de las partes, que la misma estaba sujeta a la percepción del pago total del precio convenido, lo que conforme he relatado precedentemente se encontraba cumplido. Por su parte el Sr. David Prieto fue intimado mediante CD que obra a fs. 17 y cuya constancia de recepción se encuentra a fs. 13, a dar cumplimiento a las obligaciones asumidas, de conformidad al plazo máximo de entrega pactado para la fecha 19-11-2015. Por tanto concluyo que las pruebas analizadas toman precedente la acción de resolución del contrato incoada por la actora ya que debe inferirse que el incumplimiento del demandado ha sido esencial en atención a la finalidad del contrato, Determinada la resolución cabe analizar los efectos de la misma. No es un tema discutido que la resolución del contrato celebrado entre las partes se produjo por incumplimiento de la demandada, al no entregar la vivienda prefabricada.

La cláusula resolutoria tiene respecto de las partes los efectos de una condición resolutoria; es decir, que el contrato queda sin efecto y la situación vuelve al momento de la celebración del contrato -efecto retroactivo-. Como consecuencia de ello, las partes deben devolverse lo que hubieren recibido como prestación de la contraria -efecto reintegrativo-, sin perjuicio de la posibilidad del reclamo de daños y perjuicios cuando se den los presupuestos para que opere el resarcimiento por incumplimiento contractual -efecto resarcitorio-. El CCCN también ha previsto los efectos restitutivos y resarcitorios en los arts. 1080, 1081 y 1082. La resolución entonces tiene efecto retroactivo, salvo en lo que respecta a las prestaciones ya cumplidas, que quedan firmes (Art. 1081 inc b) y producen efectos en cuanto sean equivalentes, si son divisibles y han sido recibidas sin reserva respecto a los efectos cancelatorios de la obligación. En el caso, en virtud del pago total convenido de \$59.900 por parte de actora, surge la obligación de la demandada de restituir el importe recibido. Atento a que la resolución del contrato tiene efectos retroactivos, la parte demandada deberá devolver el importe percibido con más los intereses tasa activa desde el momento en que se operó la resolución, esto es a la fecha del incumplimiento esencial el día 19 de noviembre de 2015 a la tasa activa promedio hasta el efectivo pago.

IV.- El daño moral reclamado La parte actora reclama la suma de \$ 20.000 alegando que han perdido la posibilidad de obtener un bien tan imprescindible como es el hogar, como así también la pérdida del dinero, lo que llevó a la ruina económica a la actora. A efectos de abordar el tratamiento del rubro cabe recordar que, como expresé *ut supra*, el art. 1082 del CCCN se refiere a la reparación del daño, la que conforme expresa la norma, queda sujeta a los alcances establecidos en el Título V y las disposiciones especiales para cada contrato. De conformidad con el concepto de daño jurídico que emana del art. 1738 del Código Civil y Comercial, puede definirse al daño moral como la lesión de un interés no patrimonial de la víctima que produce consecuencias de la misma índole. La consecuencia resarcible, en estos casos, consiste en una modificación disvaliosa del espíritu, en el desenvolvimiento de su capacidad de entender, querer o sentir, que se traduce en un modo de estar diferente de aquel en el que se hallaba antes del hecho, como consecuencia de éste y anímicamente perjudicial (PICASSO Sebastián y SAÉNZ, Luis R., comentario al art. 1.741, en HERRERA, Marisa - CAMELO, Gustavo - PICASSO, Sebastián - Directores -, *¿Código Civil y Comercial de la Nación Comentado?*, Buenos Aires, Infojus, 2015, Tomo IV, pág. 461 y sgtes.). A efectos de estimar una suma que permita mitigar el daño, el Art. 1.741 in fine del Código Civil y Comercial de la Nación establece que *¿el monto de la indemnización debe fijarse ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden procurar las sumas reconocidas?*; ésta modalidad de reparación del daño no patrimonial atiende a la idoneidad del dinero para compensar, restaurar o reparar el padecimiento mediante cosas, bienes, distracciones, actividades, que le permitan a la víctima obtener satisfacción para restablecer el equilibrio en los bienes extra-patrimoniales (LOREN-ZETTI, Ricardo Luis. *¿Código Civil y Comercial de la Nación?*. Tº VIII. Ed. Rubinzal-Culzoni Editores, pág. 503). La Suprema Corte de la Nación al decir que: *¿La evaluación del perjuicio moral es tarea delicada, pues no se puede pretender dar un equivalente y reponer las cosas a su estado anterior, como en principio debe hacerse de acuerdo al art. 1083 del Código Civil. El dinero no cumple una función valorativa exacta, el dolor no puede medirse o taxarse, sino que se trata solamente de dar algunos medios de satisfacción, lo cual no es igual a la equivalencia. Empero, la dificultad en calcular los dolores no impide apreciarlos en su intensidad y grado por lo que cabe sostener que es posible justipreciar la satisfacción que procede para resarcir dentro de lo humanamente posible, las angustias, inquietudes, miedos, padecimientos y tristeza propios de la situación vivida.* (Corte Suprema de Justicia de la Nación (CS), Baeza, Silvia Ofelia c. Provincia de Buenos Aires y otros, 12/04/2011, LA LEY 12/05/2011, 12/05/2011, 5 - LA LEY 2011-C, 218 - LA LEY 30/05/2011, 11, con nota de Alejandro Dalmacio Andrada; Juan Manuel Prevot; LA LEY 2011-C, 393, con nota de Alejandro Dalmacio Andrada; Juan Manuel Prevot; Sup. Adm.2011 (junio), 62 - DJ22/06/2011, 41 - RCyS 2011-VII, 53, con nota de Félix A. Trigo Represas; RCyS2011-XII, 261 - LLP 2011 (septiembre), Cita Online: AR/JUR/11800/2011). En el caso de autos los actores han cumplido con la carga de probar que, por el incumplimiento del Sr. Prieto, se vieron privados de la posibilidad de acceder a la vivienda propia, lo cual constituye un derecho fundamental y resulta de extrema importancia para la vida diaria individual, social y familiar de cualquier persona, y su injustificada carencia acarrea indudablemente una grave alteración al equilibrio del espíritu de cualquier persona como así también a las expectativas de una familia joven con hijos pequeños, es por ello que considero suficientemente acreditado el daño moral reclamado, debiendo prosperar este rubro por la suma de pesos \$ 20.000. Teniendo en cuenta que el rubro ha sido cuantificado a la fecha de la presente sentencia, resulta ajustado disponer que, al monto de condena, se le debe adicionar los intereses previstos por la ley 4087 desde el momento del incumplimiento y hasta la fecha de la presente resolución. Con relación a los intereses que desde allí en adelante se deben aplicar, debo decir que si bien en anteriores pronunciamientos ha sostenido que debe aplicarse lo dispuesto por el artículo 768 in c del CCCN, el cual se refiere a la tasa de interés que reglamente el Banco Central de la Nación, haciendo un reexamen al respecto, y advirtiendo que dicha institución no ha reglamentado aún la tasa aplicable, lo cual traerá como consecuencia en la etapa de ejecución de sentencia problemas a los fines de liquidar la suma condenada, creo prudente modificar el criterio antes sostenido en pos de evitar situaciones que puedan llegar a demorar el cumplimiento de la presente resolución, y

disponer que desde la fecha de la misma hasta su efectivo pago deberá aplicarse el interés de de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento. V.- Costas Las costas por lo que prospera la demanda deberán ser soportadas por la demandada vencida (art. 35 y 36 inc. I C.P.C.).- En virtud de lo expuesto RESUELVO: I.- Admitir la pretensión contenida en la demanda articulada por Andrea Vanesa Arrue en contra de David Prieto y en consecuencia condenar al demandado a abonar a la actora en el plazo de diez días de quedar firme la presente, la suma reclama-da de PESOS SETENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS (\$ 79.900) con más los intereses fijados en los considerandos, hasta su efectivo pago. II- Imponer las costas a la demandada vencida (art. 35 y 36 inc. I del C.P.C.) III- Regular los honorarios profesionales del Dr. Fernando Serú en la suma de \$9.688 (arts. 2, 3, 4, 13 L.A.), sin perjuicio de los complementarios que pudie-ran corresponder. IV- Emplazar a los litigantes en el término de cinco días de quedar ejecu-toriada la presente, para que retiren la documentación original por su parte aportada, bajo apercibimiento de procederse a su agregación a estos obrados a los fines de su oportuno archivo.- CÓPIESE, REGÍSTRESE y NOTIFÍQUESE.- Fdo: Dra. Erica Andrea Deblasi - Juez
026603E