

Compraventa De Inmuebles Nulidad Del Boleto De Compraventa Inhabilitacion De La Vendedora Danos Y Perjuicios

JURISPRUDENCIA

Compraventa de inmuebles. Nulidad del boleto de compraventa.

Inhabilitación de la vendedora. Daños y perjuicios Se confirma la sentencia que declaró la nulidad del boleto de compraventa de un inmueble, en tanto el conjunto de la prueba permitió entender que la vendedora inhabilitada había actuado con ligereza en los términos del artículo 954 del Código Civil derogado, y que hubo un aprovechamiento de su situación de vulnerabilidad para captar su voluntad. Consecuentemente, se dispuso que la actora debía devolver las sumas percibidas y la demandada hacerse cargo de los daños y perjuicios derivados de la indisponibilidad del bien en perjuicio de un incapaz, aprovechándose de dicha circunstancia.

En Buenos Aires, a 11 días del mes de abril del año 2018, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?C., C. S. y otro c/ A., P. y otro; s/Nulidad de acto jurídico. Ordinario? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo de los recursos de apelaciones interpuestos por la actora a fs.1085, y por la demandada-reconviniente a fs. 1092 contra la sentencia de fs.1046/1065, cuyos traslados respectivos son contestados a fs.1107 y fs.1115. El Magistrado de grado hizo lugar a la demanda promovida por A. M. C., continuada por su heredero J. C. C. contra P. E. A., declarando la nulidad del acto jurídico -boleto de compraventa- celebrado el 9 de febrero de 2004 referido a la venta del inmueble sito en Av. Libertador ... piso ..., con los alcances previstos en los arts. 1050 y 1052 CC; condenó al pago de daños y perjuicios por \$ 286.473 (ver sentencia y aclaratoria fs.1072), con más intereses; rechazó la reconvenición por escrituración y cobro de cláusula penal deducida por P. E. A. contra A. M. C. e hizo lugar al reintegro de \$5600 y U\$S 50.000, con intereses en la forma dispuesta en el considerando V. a- A fs.1085 expresa agravios la actora respecto del monto y del plazo considerado por el a quo para la fijación del rubro ?privación ilegal de la posesión?, Dice que tomó únicamente el periodo que abarca desde la firma del boleto de compraventa el 9/2/2004 hasta el mes de noviembre de 2014, fecha de la medida cautelar dictada por el Magistrado con competencia en familia -quien había decidido sobre la inhabilitación de A. M.C.-, cuando debió haber sido hasta la actualidad, descontando solo cuatro meses desde noviembre 2014 a marzo de 2015, periodo en que la actora había recuperado la tenencia. Cuestiona que el juez no se pronunció sobre la validez de los pagos efectuados por la demandada conforme la aplicación de la ley 25.345, por lo que la violación de esa normativa legal traería como consecuencia que no deba reintegrársele las sumas de condena de \$ 5.600 y U\$S 50.200. Además, agrega que no corresponde la devolución del capital con sus intereses en consideración a que la actora era incapaz y en tanto la accionada fue la que provocó esta situación, de modo que estaría reglada la cuestión por el art. 1165 CC, y no por el art. 1053 CC. Su posesión de buena fe hace que no deba restituir los frutos consumidos, solo los pendientes, y tan solo lo que había recibido en pago (conf. art.786 CC). También se agravia porque se hace lugar a la acción de nulidad de acto jurídico, condenando a las partes a devolver lo recibido, pero sin embargo aún cuando se rechaza la reconvenición, se condena al reintegro de una suma de dinero, que en realidad es una consecuencia de la nulidad del acto jurídico debatido en la acción principal. Pide que se revoque la admisión parcial de la reconvenición, y se rechace la misma con costas. b- A fs.1042 expresa agravios la accionada-reconviniente, y pide que se revoque el decisorio de grado, con costas a la actora-reconvenida. Realiza una síntesis de los expedientes venidos ad effectum videndi et probandi, en especial la causa penal 2726 de TOC sobre Circunvencción de incapaces, donde indica que la demandada no fue imputada ni procesada, y menos condenada, y que se declaró extinguida por prescripción la acción penal respecto de J. C. A., por lo que cuestiona la valoración de la prueba contenida en ese expediente efectuada por el Magistrado. En idéntico sentido se expide respecto de la acción de inhabilitación del art. 152 ter CC, expediente 78158/2004 donde se inhabilitó a A. M.C., e indica que no fue parte en ese proceso, de modo que no pueden valorarse esos antecedentes. Manifiesta que la curadora, C. C., no tenía legitimación para desempeñar ese cargo, vulnerando los derechos del hijo de la actora, J. C. C., según se desprende del juicio sucesorio expte. 30.213 in re ?C., A. M.; s/ sucesión?. Que se ?inventó? un incidente de violencia doméstica entre el hermano de la demandada P. A., el Sr. J. C. A. y la actora, por lo que su curadora interpuso una acción que permitió excluir a la demandada del inmueble objeto de litis. Dice que los efectos de la conducta de J. A. no pueden extenderse a la accionada P. A. -a pesar que aquél fue mandatario de la demandada- por cuanto hace años que vive en Italia. Indica que desde la venta del departamento del piso ..., la actora no volvió a habitarlo sola, ni con el hermano de la accionada, por cuanto vivió en forma permanente en el piso ... del departamento ubicado en el edificio de Av. Libertador ..., que había sido dado en parte de pago por la venta de la unidad cuya nulidad es ahora tratada. Sostiene que C. nunca pagó las expensas de la unidad del piso ... y que fue subastada por falta de pago. Que la denuncia de violencia de género produjo la exclusión del Sr. A.

y de todo otro ocupante de la unidad funcional del piso ..., desbaratando sus derechos posesorios y los derivados del boleto de compraventa, cuando ella no fue parte del proceso por violencia doméstica. Luego relata pormenores del juicio por cobro de expensas de la unidad del piso ..., Av. Libertador ..., y la subasta del inmueble, indicando que según su postura ello perfeccionó la permuta. Argumenta que no existió lesión subjetiva en los términos del art. 954 CC, hace mérito de la prueba de la causa penal, y solicita que se revoque el decisorio de grado rechazando la demanda, y se haga lugar a la reconvención, teniendo por oblado el precio del inmueble y que se proceda a su escrituración.

II-La sentencia de grado. Para una mejor comprensión del caso procederé a realizar una breve reseña de la sentencia de primera instancia, resaltando los argumentos principales del Magistrado quien en forma puntillosa desarrolló las diferentes aristas y desentrañó las particularidades de este juicio. La demanda había sido iniciada por C. C., en su carácter de curadora de A. M. C., con el objeto de que se declarara la nulidad del acto jurídico de la compraventa por boleto de la unidad funcional ubicada en el edificio Av. Libertador ..., Piso ..., de esta ciudad, más los daños y perjuicios contra Patricia A., representada por su hermano J. C. A.. El a quo tuvo por acreditado que el 9/2/2004, J. C. A., como apoderado de A. M. C., y R.B., en comisión para P. E. A., celebraron un contrato de compraventa por el cual la primera le vende a A., el inmueble ubicado en el piso ... de Av. del Libertador ..., por la suma de \$ 288.000, abonándose la suma de \$ 140.000 con la entrega de otro departamento ubicado en el piso ..., dpto. ... de Av. del Libertador ..., la suma de \$ 28.000 entregados antes de ese momento, mas un pagaré por U\$S 50.000 que incluían ?intereses por el saldo que ya había sido entregado a la poderdante?, disponiéndose que se había entregado la posesión de cada inmueble, y que la escritura sería formalizada en un plazo de 10 días. En el expediente 78158/2004 que tramitó ante el Juzgado con competencia en Familia, se declaró el 7/2/2006 la inhabilitación en los términos del art. 152 inc.2 CC de la actora A. M. C.. Su curadora, C. C., es quien inició estos actuados para que se declare la nulidad del boleto de compraventa por cuanto el valor de venta era notoriamente alejado del valor de plaza, causándole un grave perjuicio a la inhabilitada. Entendió el Magistrado que C. actuó con ligereza en los términos del art. 954 CC cuando realizó esa operación inmobiliaria, por cuanto la perjudicaba notoriamente. Para ello tuvo en cuenta la causa penal y la pericia de arquitecto de este juicio. Dijo que el valor pactado representaba a esa fecha U\$S 98.126, cuando el valor real del inmueble era entre U\$S 150.000 y U\$S 145.000, mientras que el adquirido fue por U\$S 47.700, y su valor de mercado era inferior, entre U\$S 21.000 y U\$S 31.350. Tal desproporción entre las prestaciones, llevó a que meses después J. C. A. le reconociera un saldo de U\$S 80.000, lo que no se concretó debido a la inhabilitación solicitada en sede civil por la hermana de la actora (fs.194vta./195 causa penal). Inclusive él mismo había indicado que estaba prevista una hipoteca a favor de la actora, algo más extraño todavía considerando el contexto de las transacciones y las personas involucradas (conf. art.386 CPCC). El a quo efectuó un exhaustivo estudio de todas las probanzas, en especial de las declaraciones testimoniales, incluida la de la escribana Movrin, quien dio cuenta que J. A. se había presentado como apoderado de la vendedora, que vio desorientada a C. cuando se reunió con ella, que luego intervino la familia de la actora, que se revocó el poder a A., que luego se otorgó otro poder... En fin, situaciones extrañas que no aparecen como razonables y que permitieron con el conjunto de las pruebas entender que la inhabilitada actuó con ligereza en los términos del art. 954 CC. J. A. fue apoderado de la actora, y también de la demandada, y se aprovechó de la situación de vulnerabilidad para coptar la voluntad de C.. Los profesionales de la salud, y el Cuerpo Médico Forense corroboraron su precario estado emocional. Por ello, el Magistrado declaró la nulidad del acto jurídico celebrado el 9 de febrero de 2004, con los efectos previstos en el art.1050 y 1052 CC, entre J. C. A., como apoderado de A. M. C., y R. B., en comisión para P. E. A. -hermana de J. C. A., por el cual el primero vende a el comprador Beltrán en comisión el inmueble sito en la Av. del Libertador ..., piso ..., por el precio de \$ 288.000, pagado con la entrega de un inmueble ubicado en Av. Del Libertador ..., piso ... más la de \$ 28.000, y un pagaré a saldar al año por U\$S 50.000. La actora también reclamaba la indemnización por la privación de uso de la propiedad, descontando el valor locativo del que ella ocupaba. El juez receptó favorablemente la pretensión, y para ello tuvo en cuenta las distintas pruebas producidas (peritos tasadores de la CSJN e inmobiliarias) y concluyó en la condena por este concepto por la suma de \$ 286.473 (ver aclaratoria de fs. 1072). Atento el acogimiento de la demanda, rechazó la reconvención por escrituración y daños y perjuicios. No obstante, dijo que debía admitirse la pretensión de devolver a la accionada las cifras abonadas oportunamente, que son \$5.600 y U\$S50.200, con intereses del 24% anual desde la notificación de la demanda para la suma en pesos, y 4% anual para la cifra en dólares. Dispuso las costas del proceso y de la reconvención en cabeza de la accionada.

III- Agravios de la demandada El detenido estudio de los agravios de la parte demandada reconviniendo me persuaden que, a pesar de los denodados esfuerzos explicativos que contiene la farragosa pieza recursiva de fs. 1092/1101, no logran conmover los sólidos fundamentos del decisorio de grado. La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una ?crítica concreta y razonada de la partes del fallo que el apelante considere equivocadas? (Morello-Sosa-Berisonce, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Abeledo Perrot, Tomo III, pág.351). De este modo, la crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia sino que debe implicar el

estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (Fenochietto-Arazi, Código Procesal y Comercial de la Nación, Astrea, Tomo 1, pág. 941; Falcón, Enrique, "Cuestiones especiales de los recursos", en Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2009, t. VIII, pág. 106 y sgtes.; Kielmanovich, Jorge, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado, Abeledo Perrot, 2013, T I, pág. 731). Expresar agravios significa reputar y poner de manifiesto errores (de hecho o de derecho), que contenga la sentencia y que la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo (Cám. 2ª, Sala III, La Plata, RDJ 1979-9-35, sum. 34 citado en Morello-Sosa-Berisonce, op. cit., pág. 335; ver Eduardo Couture, Fundamentos del Derecho procesal civil, ed. B de F., 2005, 4ta. reimpresión, pág. 281; Arazi, Roland y De los Santos, Mabel, Recursos Ordinarios y Extraordinarios en el régimen procesal de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2005, 200). La arbitrariedad alegada por la demandada reconviniendo debe ser demostrada, y la mera invocación no es viable cuando el agravio trasunta una opinión diversa a la sostenida por el juzgador (conf. CSJN "Rodríguez, M. A. c/ Obra Social del Personal de la Santidad y otros", Fallos 328:3878 del 1/11/2005 y "Alba Cia Argentina de Seguros", Fallos 328:3922 del 8/11/2005; ver Ricardo Lorenzetti, Teoría de la decisión judicial. Fundamentos de derecho; Rubinzal-Culzoni, 2008, pág. 212). Puntualmente observo que en los puntos A) al D) simplemente se hace una reseña de los expedientes conexos y las decisiones judiciales en ellas recaídas, pero no contienen una crítica sobre los fundamentos del fallo en los términos del art. 265 y 266 CPCC. El punto E) titulado dice "Agravios puntuales que resultan de la sentencia en crisis y que deben relacionarse con los agravios que fueran inferidos a mi parte según el análisis precedente" y se refiere a la lesión subjetiva que a su entender no está configurada porque el Juez debió recurrir a pericias y tasaciones, mientras que la demandada no fue parte en el juicio penal contra su hermano, ni tampoco en el juicio del art. 152 bis CC. Debo señalar como aspecto principal que tales antecedentes fueron ofrecidos como prueba, de modo que son elementos valiosos que el Magistrado de grado no podía ignorar, y que necesariamente debían ser ponderados en su decisión final (conf. art. 386 CPCC). A la pretensión demandada de considerar perfeccionada la permuta de los departamentos cuando aquí se debate la nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en el boleto de compraventa del departamento de la actora, nada puede agregarse a lo resuelto, por cuanto el Juez de grado dio correcto tratamiento a la cuestión, y estableció las consecuencias de la nulidad decretada (conf. art. 1051 y 1052 CC). En consecuencia, por los motivos explicados anteriormente corresponde declarar desierto el recurso interpuesto por la accionada-reconviniendo.

IV- Agravios de la actora

Varios son los cuestionamientos realizados por la parte actora, por lo que trataré cada uno de ellos en forma separada. a) Respecto al plazo y monto fijado por el Magistrado en concepto de privación de uso ilegal de la posesión, encuentro motivos para modificar este ítem. Si bien es procedente el reclamo del daño desde la firma del boleto de compraventa el 9/2/2004 hasta 20/11/2014, fecha en la cual se recuperó la tenencia del bien por orden del juez de familia, tal como lo dispuso el juez de grado, no lo es menos que la accionante fue nuevamente privada del uso de la propiedad con posterioridad, mediante un ardid efectuado por J. C. A., en representación de su hermana. J. C. A. ingresó al inmueble manu militare con fecha J. de 2015 a pesar del dictado y notificación de una medida cautelar en el juicio sucesorio donde se le indicaba que debía abstenerse de realizar actos materiales o de disposición del bien. Frente a los hechos consumados el juez del proceso sucesorio procedió luego a convalidar esa ocupación en atención a la existencia de este juicio de nulidad de acto jurídico, donde se debatía justamente el derecho a la posesión del bien, y por entender que ello excedía el marco del sucesorio (ver fs. 36; 62 y 88 del Expte. sucesorio). Así las cosas, resulta correcto reconocer el derecho de la parte actora hasta la presente fecha del pago de una indemnización por privación de uso de su unidad, descontando el valor de la que recibió a cambio. Tomando en consideración que la unidad funcional de la actora es un inmueble ubicado en una de las mejores zonas de la Capital Federal, que es un edificio de categoría y tiene una superficie total de 148 m² (ver informe de dominio, fs. 33 del sucesorio), ello nos da una pauta a valorar. El inmueble consta de hall, living y comedor (a la calle), 3 dormitorios, toilette de recepción, y dos baños completos (uno en suite con el 3er dormitorio), amplia cocina con dependencia de servicio; tiene pisos de mármol y boiserie, espejos, y parrillero privado. El valor locativo a la fecha del dictamen del Cuerpo de Peritos Tasadores Oficiales de la Corte Suprema de Justicia de la Nación era de \$ 3.000 mensuales al mes de marzo de 2006, mientras que del otro departamento entregado en parte de pago de 27,16 m², con llegada hasta el piso ... por ascensor, y al piso ... donde estaba el departamento por escalera, era de \$40 mensuales a la misma fecha. La diferencia entre ambos cánones locativos provoca un desfase de un 98,66 %. Hoy en día un alquiler de un departamento en esa zona con las comodidades reseñadas oscila entre aproximadamente en \$ 25.000 a 40.000, o U\$S 2.000 a U\$S 3.000 (ver pág. web zonaprop). Si tomamos un promedio de U\$S 1.500 de acuerdo a las características y ubicación del inmueble, ello hace un total de U\$S 1479.90 a la presente fecha, lo que representa un valor mensual actual de \$ 30.337. De acuerdo a lo dicho, el tiempo de indisponibilidad de la unidad funcional, el perjuicio causado a la incapaz, toda vez que la parte demandada se aprovechó de esa circunstancia, propongo al Acuerdo elevar el monto indemnizatorio a la suma total de \$ 3.000.000 a la presente fecha (conf. art. 165 CPCC), y establecer que a partir del mes de mayo y

hasta la recuperación de la posesión se calcule un alquiler mensual de \$ 35.000. Atento la modificación precedente, sobre el capital de condena de \$ 3.000.000 deberá aplicarse un interés del 6% anual desde la fecha de firma de boleto y hasta esta sentencia, y sobre los alquileres futuros hasta la recuperación de la posesión la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación conforme el plenario CNCivil in re "Samudio de Martinez Ladislao c/Transporte Doscientos Setenta SA s/daños y perjuicios" (20-4-2009).

b) Con relación a la violación de la ley 25.345 y el pedido de sanción por cuanto los pagos fueron efectuados oportunamente en forma extrabancaria al momento de la firma del boleto, debo señalar que no puede ser acogida dicha pretensión. Es cierto que el artículo 1 de la Ley 25345 establece que los pagos -totales o parciales- superiores a \$ 10.000 (importe reducido a toda suma mayor a \$ 1.000, artículo 9 de la Ley 25413) deben efectuarse (para producir efectos entre partes y frente a terceros) mediante: depósitos en cuentas de entidades financieras, giros o transferencias bancarias, cheques, tarjetas de créditos y/ otros procedimientos que expresamente autorice el Poder Ejecutivo, pero no lo es menos que en este caso su violación no puede ir acompañada de la sanción que invoca la actora. La petición actora está en pugna con su accionar anterior jurídicamente relevante, en tanto aceptó esos pagos en la forma antedicha. Ello implicaría receptar un principio inadmisibles como es *venire contra factum proprium*?, que lesiona la buena fé que debe imperar en toda relación jurídica (conf.art.1198 CC), y que exige un comportamiento coherente y de recíproca lealtad (conf.art.1063 CC; ver CNCom Sala C, in re *Marmorì, Carlos M. c/ Concurso preventivo. Inc. de Rev. Prom. Por Gonzalez, Beglia Carolina*?, del 22/5/2009, elDial.com - AGAC2; ídem Sala A, in re *Petracca, Tomás s/ Pedido de quiebra*?, del 15/5/2013, elDial.com - AG3070). En este juicio se encuentra acredita la realidad de la operación inmobiliaria -ambas partes reconocieron el contrato cuya nulidad se declara-, por lo que la aplicación formal de las consecuencias de la ley 25.345 violenta los principios de buena fe negocial y la teoría de los actos propios, además de constituir un enriquecimiento patrimonial sin causa, pues se habrían recibido fondos sin brindar la contraprestación pactada (ver CNCom, Sala E in re *Milohanich, Oscar J.c/Pérez, Eduardo y otro; s/ ordinario*?, del 27/2/2015, elDial.com - AG3A2A); lo que sella la suerte del agravio sobre esta cuestión.

c) Recordemos que la anulación del acto obliga a las partes a restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado (conf. art.1052, 1054 y 1165 CC; ver Mosset Iturraspe, en Highton-Bueres, Código Civil y normas complementarias, Hammurabi, 2000, T 3B, comentario art. 1165 CC). El capital recibido debe ser devuelto, lo que resulta ser una consecuencia lógica de la nulidad declarada por el Magistrado. De tal manera deberán ser devueltas por la parte actora las sumas percibidas, sin aplicación de intereses atento su buena fe (conf. art.2423 CC), la que contrasta con la mala fé del representante de la demandada (conf. art.2397 CC; ver Arean, Beatriz, Derechos Reales, Hammurabi, 6ta.ed.2005, T 1, pág.166). En función de ello, la actora deberá devolver las sumas indicadas por el a quo, y la reconvencción por cumplimiento de contrato debe ser rechazada in totum. Así, el reintegro a la accionada de las sumas entregadas a la actora es una consecuencia de la nulidad declarada (conf. art.1052, 1053, 1165 y 2433 CC) y que los valores percibidos redundaron en su momento en provecho manifiesto del incapaz (ver Cifuentes, Nulidad del acto jurídico, Astea, 1986, pág.653; Borda, Guillermo, Tratado de Derecho Civil, La Ley, 2008, 13.ed., Parte General, T II, pág.437), por lo que en tal sentido debe modificarse el decisorio de grado, y mantenerse la imposición de costas a la parte demandada (conf. art.68 CPCC).

V- Colofón Por los argumentos precedentes, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas: I- Declarar desierto el recurso planteado por la parte demandada. II- Modificar el monto indemnizatorio en concepto de daños y perjuicios por privación de uso fijándolo en \$ 3.000.000, cifra sobre la cual deberá aplicarse un interés del 6% anual a partir del 9/2/2004 hasta el dictado de la presente, mientras que sobre los alquileres futuros a partir del mes de mayo de 2018 y hasta la recuperación de la posesión, el canon mensual se fija en \$ 35.000, con más la aplicación de la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación conforme el plenario CNCivil in re "Samudio de Martinez Ladislao c/Transporte Doscientos Setenta SA s/daños y perjuicios" (20-4-2009) a partir de los 30 días de esa fecha. III- Confirmar el decisorio de grado, en el sentido de que se declara la nulidad del boleto de compraventa del departamento ubicado en Av. Del Libertador ..., piso ..., debiendo la actora devolver las sumas percibidas, ello es \$ 5.600 y U\$S 50.200, y la accionada hacerse cargo de los daños y perjuicios según lo establecido en el considerando IV. IV- Disponer que la reconvencción debe ser rechazada en su totalidad. Con costas a la demandada (conf. art.68 CPCC). V-Imponer las costas de Alzada por su orden conforme al resultado de los recursos (art.68 CPCC).

El Dr. Fajre y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. Buenos Aires, 11 de abril de 2018.

Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I- Declarar desierto el recurso planteado por la parte demandada. II- Modificar el monto indemnizatorio en concepto de daños y perjuicios por privación de uso fijándolo en \$ 3.000.000, cifra sobre la cual deberá aplicarse un interés del 6% anual a partir del 9/2/2004 hasta el dictado de la presente, mientras que sobre los alquileres futuros a partir del mes de mayo de 2018 y hasta la recuperación de la posesión, el canon mensual se fija en \$ 35.000, con más la aplicación de la tasa activa cartera

general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación conforme el plenario CNCivil in re "Samudio de Martinez Ladislaa c/Transporte Doscientos Setenta SA s/daños y perjuicios" (20-4-2009) a partir de los 30 días de esa fecha. III- Confirmar el decisorio de grado, en el sentido de que se declara la nulidad del boleto de compraventa del departamento ubicado en Av. Del Libertador ..., piso ..., debiendo la actora devolver las sumas percibidas, ello es \$ 5.600 y U\$S 50.200, y la accionada hacerse cargo de los daños y perjuicios según lo establecido en el considerando IV. IV- Disponer que la reconvención debe ser rechazada en su totalidad. Con costas a la demandada (conf. art.68 CPCC). V- Imponer las costas de Alzada por su orden conforme al resultado de los recursos (art.68 CPCC). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. 029548E