

## ¿CUÁLES SON LOS DAÑOS POR INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE CASA?

Hay muchos tipos de daños a considerar para una parte que ha sufrido una lesión como resultado del incumplimiento de un contrato de compra y venta por la otra parte.

### DAÑOS COMPENSATORIOS

Generalmente, una parte lesionada puede tener derecho a una indemnización por daños y perjuicios después de un incumplimiento de un contrato de compraventa, que son daños civiles otorgados a una parte lesionada por la conducta u omisión ilegal del acusado. California. Civ. Code § 3281. Los daños compensatorios se pueden clasificar en dos tipos: daños generales y daños especiales.

#### 1. DAÑOS GENERALES

“Daños generales” son aquellos daños que se deriven directa y necesariamente del incumplimiento denunciado, o que sean el resultado natural de un incumplimiento. El propósito es devolver al demandante a la posición en la que habría estado si la ejecución se hubiera completado según lo prometido en el contrato. Se presume que estos daños son suficientemente predecibles porque las partes los habrían contemplado al momento de contratarlos. Por lo tanto, los daños están implícitos en la ley y no es necesario reclamarlos específicamente.

#### 2. DAÑOS ESPECIALES

Los “daños especiales” (también conocidos como “daños emergentes”) son aquellos daños que el demandante realmente sufrió en una cantidad monetaria específica. *F.A.A. v. Cooper*, 132 S. Ct. 1441 (2012). No están implícitos en la ley y, por lo tanto, deben alegarse y probarse con una certeza razonable y no pueden ser demasiado remotos. Son recuperables si fueron contemplados o previsibles por las partes al realizar el contrato. Este requisito es para garantizar que, al comienzo del contrato, una de las partes esté al tanto de los daños por los que puede ser responsable por el incumplimiento, y no asume una responsabilidad ilimitada por todas las consecuencias de un incumplimiento. *Martin v. U-Haul Co. de Fresno*, 204 Cal. App. 3d 396 (1988).

Los ejemplos de daños generales y específicos a veces son específicos de hechos. El lucro cesante puede ser un daño general si se contrató, pero puede ser un daño

especial cuando no se contrató, pero la parte infractora sabía o tenía motivos para saber que la otra parte sufriría una pérdida de beneficios como resultado del incumplimiento.

## **DAÑOS EJEMPLARES / PUNITIVOS**

Si bien los daños compensatorios son para compensar al demandante por la pérdida sufrida por la conducta ilícita del acusado, los daños punitivos son "multas privadas" destinadas a castigar al acusado y disuadir futuras irregularidades. *Nickerson v. Stonebridge Ins. Co.*, 203 Cal. Rptr. 3d 23 (2016)

Los daños punitivos generalmente no están disponibles por un simple incumplimiento de contrato. Pero si el demandante lesionado, además de alegar incumplimiento de contrato, alega fraude o negligencia contra el demandado, es posible que existan daños punitivos. El demandante debe probar que el acusado es culpable de opresión, fraude o malicia para obtener daños punitivos. California. Civ. Código § 3294.

## **IMPORTANCIA DE CATEGORIZAR LOS DAÑOS**

Al presentar una demanda, es importante clasificar estas pérdidas a los efectos de alegar daños. Como se discutió, los daños especiales deben declararse con particularidad para que el acusado sea notificado de los daños particulares resultantes de su acto. No reconocer adecuadamente las categorías de daños puede conducir a circunstancias desafortunadas que restrinjan el derecho del demandante lesionado a recuperar ciertos daños, u obligar al demandante lesionado a enmendar la queja.

En Schorr Law, nos dedicamos a ayudar a las partes a resolver sus disputas inmobiliarias, incluidas aquellas que involucran el incumplimiento de un contrato de compraventa. Para obtener ayuda con el incumplimiento de un contrato de compra y venta, comuníquese con nosotros a [info@schorr-law.com](mailto:info@schorr-law.com) o llame al (310) 954-1877.