

Expediente: 1628/17

Carátula: **LUNA QUINTEROS TERESITA ALEJANDRA Y OTROS C/ MARCHESE DOMINGO MARIO Y OTRO S/ CONTRATO ORDINARIO**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN IV**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **19/08/2023 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

27117070641 - LUNA QUINTEROS, TERESITA ALEJANDRA-ACTOR/A

90000000000 - CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A

90000000000 - MACIEL, FERNANDO GASTON-MARTILLERO/A PUBLICO

27116688935 - MORALES DE LIZARRAGA, ANA-PERITO

20268833596 - MARCHESE, DOMINGO MARIO-DEMANDADO/A

27117070641 - JOZAMI DE CASTRO, VIVIANA-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común IV

ACTUACIONES N°: 1628/17



H102044508828

San Miguel de Tucumán, 18 de agosto de 2023.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“LUNA QUINTEROS TERESITA ALEJANDRA Y OTROS c/ MARCHESE DOMINGO MARIO Y OTRO s/ CONTRATOS (ORDINARIO)”** (Expte. n° 1628/17 – Ingreso: 08/06/2017), y;

CONSIDERANDO:

1. Que en fecha 13/02/2023 JUDITH VIVIANA CASTRO JOZAMI y VIVIANA ESTELA JOZAMI DE CASTRO, con el patrocinio letrado del Dr. Felipe Rogues, practican planilla de daños y perjuicios por el incumplimiento de la obligación de dar cosas, en los términos del art. 615 CPCCT.

Indica que como resultado del incumplimiento en la obligación de dar cosas (entregar la unidad “C” del piso 1, unidad “C” del piso 2, unidad “C” del piso 3 y unidad “E” del piso 10 del edificio ubicado en calle Las Heras N° 669 de San Miguel de Tucumán) por parte de las demandadas, resultaron damnificadas en el valor económico de los mencionados inmuebles, acompañando tasaciones por la unidad “C” del piso 1, \$ 29.500.000; unidad “C” del piso 2, \$ 29.500.000; unidad “C” del piso 3, \$29.500.000; unidad “E” del piso 10, \$22.200.000 con más sus intereses. A su vez, estipula por daño moral y menoscabo sufrido la suma de \$4.000.000 con más sus intereses o lo que más o en menos resulte de la prueba.

Solicita también, medida cautelar de embargo sobre la propiedad de calle Las Heras N°667/669, padrón inmobiliario:9712, Mat.Reg.S-28295 (Capital Sur), Mat.Catastral: 6123/1632 de titularidad del Sr. Marchese Domingo Mario, DNI.N°5.353.992 fiduciario del Fideicomiso Edificio Las Heras 667/669, por la suma de \$140.000.000 para satisfacer el pago de los daños calculados.

2. Por providencia de fecha 02/03/2023 se ordena correr traslado de la planilla de daños y perjuicios presentada y ante el silencio de los demandados, se ordena el 20/03/2023 pasar a resolver planilla.

3. Mediante providencia del 03/04/2023, como medida para mejor proveer se dispuso el sorteo de un perito tasador a los fines de determinar el valor de los inmuebles objetos de la litis, siendo sorteada la Martillera Pública- Perito Tasadora Ana M. Morales de Lizárraga quien el 01/06/2023 presenta informe pericial.

4. Por providencia del 02/06/2023 se corre traslado a las partes por el término de cinco del informe pericial, solicitando la parte actora el 08/06/2023 aclaración e impugnación en subsidio, mientras que el 14/06/2023 Felipe José Segundo Cruz, en representación de Domingo Mario Marchese contesta traslado.

5. El 27/06/2023 contesta vista, aclaratoria e impugnación el perito, ratificando informe, pasando los presentes autos a despacho para resolver.

6. Entrando en el análisis de la cuestión traída a estudio y decisión en pronunciamiento de fecha 23/08/2019 se hizo lugar a la demanda interpuesta por los actores, condenándose a los demandados a que entreguen los inmuebles detallados en la misma. En Sentencia de Trance del 05/10/2022 se ordenó llevar adelante la ejecución de sentencia seguida por seguida por las Sras: Teresita Alejandra Luna Quinteros, Lía Graciela Luna Quinteros, Judith Viviana Castro Jozami, Viviana Estela Jozami de Castro y Alejandra Mercedes Gomez contra la ejecutada Domingo Mario Marchese y César Grandi Empresa Constructora S.R.L., ordenando a Domingo Mario Marchese y César Grandi Empresa Constructora S.R.L. haga entrega a las actoras de los inmuebles identificados como: unidad "C" del piso 1, unidad "C" del piso 2, unidad "C" del piso 3 y unidad "E" del piso 10 del edificio ubicado en calle Las Heras N° 669 de esta ciudad.

Atento al incumplimiento de la parte demandada y al no encontrarse finalizada la construcción de los departamentos, resulta de cumplimiento imposible lo ordenado.

Tiene dicho el art. 615, que *"Art. 615.- Cumplimiento de la sentencia de obligaciones de dar cosas. Si la sentencia ordenase llevar adelante la ejecución por una cosa mueble determinada o por una cantidad determinada de cosas, se libraré mandamiento para desapoderar de ellas al obligado, si se encontrasen en su poder, o se las requerirá de quien haya sido designado su depositario, cumplido lo cual, se hará entrega de ellas al ejecutante. No pudiendo hacérselo, se autorizará al ejecutante a adquirir otras por cuenta del ejecutado y, si esto tampoco fuera posible, se lo obligará a pagar su precio con indemnización de los daños y perjuicios que se hubieran ocasionado."*

La sentencia de condena impone una obligación de dar (entrega a las actoras de los inmuebles) y para hacer cumplir lo resuelto, se libra un mandamiento que contiene la orden de entrega o eventualmente la habilitación para desapoderar de ellas al obligado, siempre que se encontraren en su poder. En caso de que no pueda satisfacer la condena de dar cosas, se autoriza al ejecutante a adquirir otras por cuenta del ejecutado; y, si tampoco resulta posible, el ejecutado debe pagar su precio, con indemnización de los daños y perjuicios que se hubieran ocasionado.

7. Se parte del valor de la "cosa", siendo este el valor de los inmuebles que los demandados debían entregar. A los fines de su determinación, se procedió a desinsacular un perito quien estimó el valor de los departamentos en las sumas de \$15.455.368,74 (Departamento Piso 1, Departamento "C"), \$ 11.647.602,60 (Departamento Piso 10, Departamento "E"), \$ 15.455.368,74 (Departamento Piso 2, Departamento "C") y 15.455.368,74 (Departamento Piso 3, Departamento "C"). Esta tasación fue impugnada por la parte actora. Sin embargo cabe agregar que esta no hizo uso de la facultad de designar consultor técnico. Es decir que las impugnaciones carecen de sustento técnico, habiendo sido efectuadas por un profesional en el derecho que no tiene conocimientos comprobados en el campo de la tasación inmobiliaria. Por esta razón deben ser rechazadas y confirmarse las valuaciones realizadas por la martillera Publica- Perito Tasadora Ana M. Morales.

Conforme a ello, se hará lugar al monto indemnizatorio antes referido (valuación de cada una de los departamentos), con más los intereses calculados a la tasa activa promedio del Banco Nación Argentina, desde el presente decisorio.

Con respecto al daño moral solicitado, tengo presente lo establecido por el art. 615 del CPCCT in fine, el cual dispone que “se lo obligará a pagar su precio con indemnización de los daños y perjuicios que se hubieran ocasionado”. Las actoras manifiestan que fundamentan su pedido en la intención dolosa y mala fe de los demandados, como así también en la negativa a entregar los inmuebles que serían sus hogares y el incumplimiento de la orden legal.

La indemnización solicitada, tiene como finalidad compensar los padecimientos, molestias e inseguridades que se proyectan en el ámbito espiritual de las actoras, aun cuando los bienes espirituales no son mensurables en dinero. Lo que se busca es “tratar de suministrar una compensación a quien ha sido injustamente herido en sus afecciones íntimas. Si la indemnización en metálico no puede por sí restablecer el equilibrio perturbado del bienestar de la víctima, puede, sin embargo, procurarle la adquisición de otros bienes que mitiguen el daño” (cfr. CNCiv., Sala L. 465.066, del 13/2/07 y L. 563.986, del 22/2/11, entre otros). Refiriéndose a la carga probatoria, Matilde Zabala de González entiende que no es esencial la índole del deber incumplido, ni el consiguiente encuadramiento de la responsabilidad como contractual o aquiliana, sino las características del perjuicio mismo en confrontación con el suceso lesivo que lo produce (“Resarcimiento de daños”, 5ª, “Cuánto por daño moral”, Hammurabi, Buenos Aires, 2005, págs. 158 y ss.). La autora, concluye que es equivocado requerir siempre prueba específica sobre el daño moral contractual, es decir, descartando apriorísticamente la posibilidad de que sea presumido por el magistrado sobre la base de elementos objetivos aportados a la causa (ob.cit. pág. 160). Puntualiza no obstante que, aunque no se exija una prueba exhaustiva de la afección espiritual padecida, las circunstancias del caso deben posibilitar al juez que -en ejercicio de sus facultades propias y aplicando las reglas de la experiencia- juzgue si de acuerdo al normal acontecer, el hecho alegado tiene aptitud para provocar el perjuicio cuya indemnización se solicita (cfr. Zavala de González, Matilde, “Resarcimiento del daño moral”, Ed. Astrea, 2009, págs.189 y sgtes.)

En las particulares circunstancias de autos, resulta procedente la indemnización del daño moral causado por la lesión a las actoras en sus legítimas expectativas, frustradas por el incumplimiento por parte del demandado de su obligación -reconocida judicialmente- de entregar los departamentos, convirtiéndose en una obligación de cumplimiento imposible traducida en el pago de un precio por los mismos; todo lo cual indudablemente les ocasionaron angustias, incomodidades, molestias y padecimientos que exceden los ordinarios de un simple incumplimiento obligacional. Por tales razones, en el caso no es necesaria prueba específica o directa, ya que concurren los elementos que autorizan a presumirlo.

De manera tal que considero justo conceder en concepto de indemnización por daño moral, la suma de \$400.000,00 para cada actora, que se estima justa ponderando las satisfacciones sustitutivas y compensatorias que pueden llegar a procurar el monto así establecido. Atento a que el monto de daño moral ha sido considerado a valores actuales, corresponde que dicha suma genere intereses calculados a la tasa activa promedio del Banco Nación Argentina, desde el presente decisorio.

7. Costas. A los demandados.

Por ello,

RESUELVO:

I. - DEJAR sentado que al día de la fecha la parte demandada DOMINGO MARIO MARCHESE, D.N.I. N° 5.535.992, en su calidad de fiduciario del Fideicomiso Edificio Las Heras N° 667/669 y CÉSAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., CUIT N° 30-53470786-6, en su calidad de fiduciante inversor I del fideicomiso, adeudan a: a) **TERESITA ALEJANDRA LUNA QUINTEROS**, D.N.I. N° 29.750.169 y a **LÍA GRACIELA LUNA QUINTEROS**, D.N.I. N° 30.871.272 la suma de **\$15.655.368,74** (Pesos Quince Millones Seiscientos Cincuenta y Cinco Mil Trescientos Sesenta y Ocho Con 74/100 Ctvos) correspondiendo \$15.455.368,74 (Pesos Quince Millones Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Mil Trescientos Sesenta y Ocho Con 74/100 Ctvos) al precio del inmueble y \$400.000,00 (Pesos cuatrocientos Mil) a Daño Moral; b) **JUDITH VIVIANA CASTRO JOZAMI**, D.N.I. N° 29.430.830 la suma de **\$15.555.368,74** (Pesos Quince Millones Quinientos Cincuenta y Cinco Mil Trescientos Sesenta y Ocho Con 74/100 Ctvos) correspondiendo \$15.455.368,74 (Pesos Quince Millones Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Mil Trescientos Sesenta y Ocho Con 74/100 Ctvos) al precio del inmueble y \$400.000,00 (Pesos cuatrocientos Mil) a Daño Moral; c) **VIVIANA ESTELA JOZAMI DE CASTRO**, D.N.I. N° 11.707.064 la suma de **\$15.555.368,74** (Pesos Quince Millones Quinientos Cincuenta y Cinco Mil Trescientos Sesenta y Ocho Con 74/100 Ctvos) correspondiendo \$15.455.368,74 (Pesos Quince Millones Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Mil Trescientos Sesenta y Ocho Con 74/100 Ctvos) al precio del inmueble y \$400.000,00 (Pesos cuatrocientos Mil) a Daño Moral y d) **ALEJANDRA MERCEDES GOMEZ**, D.N.I. N° 29.358.900 **\$11.747.602,60.-** (Pesos Once Millones Setecientos Cuarenta y Siete Mil Seiscientos Dos Con 60/100 Ctvos) correspondiendo \$11.647.602,60 (Pesos Once Millones Seiscientos Cuarenta y Siete Mil Seiscientos Dos Con 60/100 Ctvos) al precio del inmueble y \$400.000,00 (Pesos cuatrocientos Mil) a Daño Moral.

II.- COSTAS como se consideran.

III. - RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER. JPP-

DR. JOSE IGNACIO DANTUR

JUEZ

Actuación firmada en fecha 18/08/2023

Certificado digital:

CN=DANTUR Jose Ignacio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231165569

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.