Expediente: **4525/18**
Carátula: **D´ ANDREA SILVIA EUGENIA C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS S/ SUMARIO (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**
Fecha Depósito: **16/04/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20268833596 - MARCHESE, DOMINGO MARIO-DEMANDADO/A
90000000000 - CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A
90000000000 - GRANDI, MIGUEL DE LA CRUZ-DEMANDADO/A
90000000000 - JIMENEZ ALEGRE, MARIA INES-DEMANDADO/A
20255428005 - D´ANDREA, SILVIA EUGENIA-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 4525/18

H102325430415

San Miguel de Tucumán, abril de 2025.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“D´ ANDREA SILVIA EUGENIA c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTROS s/ SUMARIO (RESIDUAL)”** (Expte. n° 4525/18 – Ingreso: 26/12/2018), y;

CONSIDERANDO:

1. Antecedentes. Mediante presentación de fecha 12/02/2025, el letrado German Muler -apoderado de la actora Silvia Eugenia D´Andrea- solicita la transformación de la obligación de entregar y escriturar, en una obligación de dar dinero.

Señala en ese sentido que, del contrato de cesión de fecha 17/07/2014, surge que, mediante escritura pública n° 152 del 01/12/2010 se constituyó el fideicomiso inmobiliario denominado “Fideicomiso Edificio Avenida Salta 734” que tiene por objeto la construcción de un edificio de propiedad horizontal. Asimismo, surge de dicho instrumento que César Grandi Empresa Constructora SRL, representado por el Sr. Miguel de la Cruz Grandi, cedió a la Sra. Silvia Eugenia D’Andrea, los derechos fiduciarios que le correspondían como beneficiario en el “Fideicomiso Salta 734”, con relación a la unidad “c” del piso “PB”, por un precio de $80.000 entregado al momento de firmar la escritura, más 5850 bolsas de cemento y 5309 barras de hierro torsionado, o su equivalente a $467.200, mediante 60 entregas mensuales. Asimismo, se convino que la escritura debía ser

otorgada dentro del plazo de 90 días contados a partir de la aprobación de la PH por la Municipalidad de San Miguel de Tucumán, y un plazo de entrega de 36 meses, con una variación de 6 meses más, a partir de la aprobación de los planos por parte de la Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

Alega asimismo, que la sentencia dictada en autos condenó a los demandados, entre otras cosas, a 1) entregar a la actora la unidad de departamento ubicada en el Piso PB (Primero), Departamento "C", del "Fideicomiso Edificio Avenida Salta 734", en el término de 30 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento y/o de cumplimiento imposible de lo dispuesto por el art. 561 CPCC; 2) otorgar a su favor la escritura traslativa de dominio, en el término de 30 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento y/o de cumplimiento imposible de lo dispuesto por el art. 561 CPCCT.

Asevera que, a pesar de lo resuelto, hasta la fecha no fue satisfecha la entrega del inmueble, y la obligación de escriturar es de cumplimiento imposible, dado que el mismo no fue concluido. De ese modo -asegura-, se configura la situación prevista en el art. 616 CPCC: "Cuando condenase a hacer alguna cosa y el ejecutante no cumpliese en el término que se le fije, se autorizará su ejecución por un tercero si ello fuera posible, a cuenta del ejecutado, y, si no lo fuera, se lo obligará a indemnizar los daños y perjuicios".

Por lo tanto, manifiesta que es necesario readecuación de la obligación de dar y escriturar, en una obligación de indemnizar daños y perjuicios, lo que equivale a la suma de dinero necesaria para la compra de otro departamento de las mismas características que la contratada; lo cual, según el informe realizado por la Inmobiliaria ACOTTO & ASOCIADOS (20/11/2024) -y acompañado en presentación del 12/02/2025-, teniendo en cuenta el actual mercado inmobiliario, es U$D 86.200 (Dólares Estadounidenses Ochenta y seis mil doscientos).

Solicita en definitiva, que se corra traslado de la estimación, en los términos del art. 618 CPCC; dejando expresamente aclarado, que la estimación se refiere solamente a la modificación de los puntos 1 y 2 de la sentencia, no así a los restantes rubros, que son líquidos y se actualizarán oportunamente -acompaña en su presentación, el informe con el precio estimado de un inmueble similar al comprometido, que conforme tasación realizada por la Inmobiliaria ACOTTO & ASOCIADOS, asciende a un monto de U$D 86.200 (Dólares Estadounidenses ochenta y seis mil doscientos).

Corrido traslado a la demandada -conf. providencia del 14/02/2025, notificada el 15/02/2025-, la misma guardó silencio.

Por providencia del 25/03/2025, se dispuso el pase de los autos a despacho para resolver.

2. Transformación de la obligación de entregar y escriturar, en una obligación de dar dinero. Cabe adelantar que, por resolutiva de fondo dictada el 08/05/2023, se dispuso "*(...) 2) HACER LUGAR a la acción de consumo iniciada por Silvia Eugenia D' Andrea, DNI n° 10.298.265, en contra de César Grandi Empresa Constructora S.R.L., CUIT 30-53470786-6, Miguel de La Cruz Grandi, DNI n° 17.458.928, y María Inés Jiménez Alegre, DNI n° 21.631.535, por lo considerado. En consecuencia, CONDENAR a éstos últimos a: 1) entregar a aquella la unidad de departamento ubicada en el Piso PB (Primero), Departamento "C", del "Fideicomiso Edificio Avenida Salta 734", en el término de 30 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento y/o de cumplimiento imposible de lo dispuesto por el art. 561 CPCCT; 2) otorgar a su favor la escritura traslativa de dominio, en el término de 30 días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento y/o de cumplimiento imposible de lo dispuesto por el art. 561 CPCCT; y 3) abonar a la actora el monto que se determine en la etapa de ejecución de sentencia en concepto de privación de uso (cf. punto 6.2. del presente decisorio) y el importe de $300.000 (pesos trescientos mil) en concepto de daño moral y daño punitivo, en el término de diez días de quedar firme la presente, con más los intereses en la forma considerada*".

Ahora bien, previamente a resolver, corresponderealizar algunas precisiones respecto a lo solicitado por la actora.

Desde el punto de vista procesal, no es indispensable que en la demanda que persigue la escrituración se reclame también, en forma explícita, la indemnización del daño, ya que toda demanda por cumplimiento específico de la obligación, lleva implícita la de su equivalente.

Así lo dispone el art. 955 CCCN, en su parte final: "Si la imposibilidad sobreviene debido a causas imputables al deudor, la obligación modifica su objeto y se convierte en la de pagar una indemnización de los daños causados". Destacamos, sin embargo, que aun cuando la obligación se convierta en la de pagar una indemnización dineraria, ello no implica el nacimiento de una nueva obligación, sino que subsiste la obligación primitiva, que sólo sufre una mutación en su objeto, el que va a ser sustituido por el valor de los daños sufridos por el acreedor como consecuencia del incumplimiento.

Queda señalado entonces, que en todo reclamo de cumplimiento específico de la obligación, está ínsito su equivalente, de suerte que si la entrega escrituración del inmueble no es posible, la obligación se convierte por efecto de su "perpetuación" en la de pagar daños e intereses sin necesidad de una reclamación formal del actor en tal sentido (S.C.B.A., Ac. 2744, in re "Valenzuela Héctor c/ Perez Peralta Florencio",16-10-1959,Ac. y sent. 1959, J.A. 1960-III-483)."

Esa conversión en daños opera automáticamente, sin que se necesite un estímulo (en el sentido de pretensión procesal independiente) especial del acreedor, de suerte que, probada la imposibilidad de cumplimiento por culpa del deudor (v.gr. del vendedor en el caso de la compraventa inmobiliaria) procede tener por operada la "extinción" -esto es, la conversión o perdurabilidad transformada- de la misma obligación en la de indemnizar los daños y perjuicios, aunque éstos, repitamos, no se hayan solicitado en la demanda. Además con ello no se causa perjuicio al demandado que, en definitiva, no quedará obligado a efectuar la reparación de ningún daño que efectivamente no haya padecido el damnificado y, en cambio, se satisface la legitimidad de la pretensión del demandante. En ese sentido la ley ha expresado que: "Resultando imposible el cumplimiento de la prestación por culpa o dolo del demandado, la obligación se "extingue" por imposibilidad de ejecución, convirtiéndose en la de pagar daños e intereses.

Al respecto el Dr. Augusto Morello puntualiza que los caracteres del incumplimiento, en lo que hace a la evolución de la relación contractual que desemboca en el resarcimiento son cuatro: a) el ser de naturaleza pecuniaria; b) no importa novación (no se está debiendo una obligación distinta sino la misma obligación inicial) hay sólo un cambio de objeto, es una obligación que permanece inmutable e idéntica; c) constituye una ejecución sustitutiva; equivale a la ejecución en natura; d) por último, debe tener exactamente el mismo valor que la ejecución en natura que se ha dejado de cumplir (Cfe. Morello Augusto, "Indemnización del Daño Contractual", Edit. Lexis Nexis, Buenos Aires, 2003,pág.276).

Asimismo agrega que es por ello que para parte de la doctrina, entonces, el problema de los daños y perjuicios emergentes del incumplimiento de los contratos no se encara como una fuente de responsabilidad, sino, como un aspecto de los efectos de la obligación. La obligación faculta al acreedor a que pueda exigir su cumplimiento y que el deudor deba cumplirla. Y la primera forma de cumplir es la satisfacción in natura; solamente en caso de que no pueda ser ejecutada in natura, la obligación debe ser llenada por equivalente (Cfe. Morello A., ob. cit., págs. 276/7).

En efecto, cuando el cumplimiento específico de una obligación se hace imposible por culpa del deudor, aquella no se extingue, sino que la misma obligación asume una nueva forma: la de indemnizar (art. 889 CCCN); es decir, que "Ministerio Legis" la obligación primitiva, sea de dar o de

hacer se convierte en la de pagar daños e intereses.

En definitiva, en el presente caso, no se encuentra cuestionado que el departamento cuya entrega pretende la actora, pertenece a una obra que está paralizada y deshabitada -lo que torna la obligación, de imposible cumplimiento para los demandados-. No obstante ello y teniendo en cuenta que la sentencia de fecha 04/07/2024 dictada por la Cámara del Fuero -Sala 2°-, fue notificada a las partes el 05/07/2024, y siendo que las obligadas a entregar el inmueble y la escritura traslativa, no dieron cumplimiento con la obligación dentro de los 30 días de haber adquirido firmeza la misma; esto último habilita *per se*, los efectos del art. 561 CPCC -actual art. 616 NCPCC-, tal como fuera dispuesto en la sentencia de fondo (08/05/2023).

Por lo expuesto, ante el incumplimiento por parte de los demandados, de lo dispuesto por sentencia del 08/05/2023, corresponde hacer lugar a lo solicitado por la parte actora, condenándose a César Grandi Empresa Constructora S.R.L., CUIT 30-53470786-6, Miguel de La Cruz Grandi, DNI n° 17.458.928, y María Inés Jiménez Alegre, DNI n° 21.631.535, y en sustitutiva de lo resuelto en el punto 2° de las resultas -acápites 1 y 2-; al pago de una indemnización en concepto de daños y perjuicios, equivalente a la suma necesaria para adquirir un inmueble de similares características y ubicación, determinándose el mismo en U$D 86.200 (Dólares Estadounidenses ochenta y seis mil doscientos), monto este, estimado al 20/11/2024 -fecha del informe de tasación realizado por la Inmobiliaria ACOTTO & ASOCIADOS-.

Por ello;

RESUELVO:

1. CONVERTIR la obligación de entregar y escriturar dispuesta en el punto 2° de las resultas de la sentencia dictada el 08/05/2023 -acápites 1 y 2-, en una obligación de dar sumas de dinero; y en consecuencia, condenar en forma solidaria a César Grandi Empresa Constructora S.R.L., CUIT 30-53470786-6, Miguel de La Cruz Grandi, DNI n° 17.458.928, y María Inés Jiménez Alegre, DNI n° 21.631.535; a abonar a la actora Silvia Eugenia D´Andrea -en el plazo de diez días de quedar firme la presente-, una indemnización en concepto de daños y perjuicios, equivalente a la suma de dinero que sea necesaria y suficiente, para adquirir un inmueble de propiedad horizontal de las mismas características al adquirido por la actora; determinándose la misma en **U$D 86.200** (Dólares Estadounidenses ochenta y seis mil doscientos), monto este, estimado al 20/11/2024.

HÁGASE SABER CIJ

PEDRO ESTEBAN YANE MANA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL DE LA I° NOMINACIÓN

OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2

Actuación firmada en fecha 15/04/2025

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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