Expediente: **313/15-I5**
Carátula: **PEREZ MARIO ANDRES C/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 3**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**
Fecha Depósito: **13/11/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20290608865 - CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L., -DEMANDADO/A
90000000000 - DE LA CRUZ GRANDI, MIGUEL-DEMANDADO/A
20268833596 - MARCHESE, DOMINGO MARIO-DEMANDADO/A
20081645761 - CANGEMI, JUAN ERNESTO-PERITO
20255428005 - PEREZ, MARIO ANDRES-ACTOR/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 3

Juzgado Civil y Comercial Común - 8a. Nominación

ACTUACIONES N°: 313/15-I5

H102336537749

JUICIO: “PEREZ MARIO ANDRES c/ CESAR GRANDI EMPRESA CONSTRUCTORA S.R.L. Y OTRO s/ DAÑOS Y PERJUICIOS - Expte. n° 313/15-I5”

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 12 de noviembre de 2026.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver los autos del epígrafe, y

CONSIDERANDO:

I.- Que, mediante presentación de fecha 13/10/2026, el letrado apoderado de la parte actora, Dr. Muller Germán Esteban, solicita que, habiendo concluido la medida para mejor proveer dispuesta en fecha 19/12/2025 y habiéndose dictado la sentencia de fecha 18/09/2026 que rechazó el planteo de adecuación de sentencia formulado por la codemandada César Grandi Empresa Constructora S.R.L., y, en estricto cumplimiento de lo ordenado por la Excma. Cámara en lo Civil y Comercial Común - Sala II en la sentencia N° 1053 de fecha 28/11/2025, y de la acumulación dispuesta por sentencia N° 215 del 24/02/2026, pasen los autos a despacho para resolver la conversión de la obligación de hacer denominada "Regularización del Inmueble y Documentación", en el pago de daños y perjuicios por la suma de U$S 170.500, así como la consecuente determinación de la base regulatoria en los términos del art. 39 de la Ley 5480.

Hace referencia a los diferentes trámites cumplidos en este incidente y el acumulado Incidente N° 8, considerando que se ha dado debido trámite a lo dispuesto en los arts. 616, 618 y 619 del CPCyCT, correspondiendo resolver la conversión de la obligación de hacer consistente en la "Regularización

del Inmueble y Documentación" (concluir todos los trámites y gestiones para la aprobación de los planos de subdivisión del barrio, redactar e inscribir el reglamento de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario y otorgar la respectiva escritura de dominio al actor) en una indemnización sustitutiva, estimando el perjuicio en la suma de U$S 170.500 (dólares estadounidenses ciento setenta mil quinientos).

En fecha 16/10/2026 pasan los autos a despacho para resolver.-

II.- Entrando a analizar las constancia de autos, lo que corresponde tratar es, sobre la conversión de la obligación de hacer en una indemnización sustitutiva (Arts. 619 y ss. del CPCC), solicitada por la parte actora en fecha 29/5/2025 respecto del ítem "Regularización del Inmueble y Documentación" (esto es, conclusión de trámites de subdivisión, reglamento de copropiedad y escrituración).

Así las cosas el marco normativo para el tratamiento y resolución se encuentra reglado por los Arts. 619, 621 y 622 del CPCC.

El primero, establece que cuando la sentencia condenase a hacer alguna cosa y el ejecutado no cumpliese en el término que se le fije, se autorizará su ejecución por un tercero si ello fuera posible, a cuenta del ejecutado. En caso de que la ejecución no fuera posible, se lo obligará a indemnizar los daños y perjuicios. En el supuesto particular de la escrituración, esta se hará ante el escribano que indique el ejecutante, con otorgamiento por parte del juez de la escritura respectiva, ordenando las medidas que correspondan.

En el caso de autos observo que en fecha 11/12/2025 la parte demandada solicita adecuacion de sentencia, a los fines que se ordene a la Dirección de Catastro de Yerba Buena a aprobar la división del Padrón, es decir solicita que la obligación sea cumplida por un tercero.

Ante lo solicitado por el demandado, el juzgado dispuso una medida de mejor proveer en fecha 19/11/2025, como medida previa a resolver la adecuación de sentencia. Cumplido el trámite de la medida de mejor proveer en fecha 18/09/2026 se resuelve no hacer lugar al pedido de adecuación de la sentencia, en el sedntido que fura solicitado por la demandada.

En fecha 13/10/2026 la parte actora solicita la conversión de la obligación.

III.- En este contexto observo que, la norma habilita la conversión de la obligación de hacer en el pago de daños y perjuicios cuando la ejecución por el deudor o por un tercero resulta imposible.

El Art. 621 establece que la avaluación de las cosas, estimación de los gastos y de los daños y perjuicios se hará presentando el ejecutante la liquidación de los mismos, de la que se dará vista al ejecutado por el término de cinco (5) días. Si éste objetara la estimación, se procederá por el trámite fijado para los incidentes.

En los autos principales se tramitó el pedido de conversión de la obligación, cuando en fecha 29/05/2025 el actor solicitó expresamente la conversión (art. 618 CPCC) de la obligación de "Regularización del Inmueble y Documentación", estimando el valor indemnizatorio.

De la estimación realizada por el actor se corrio traslado a la parte demandada, quien impugnó la liquidación, abriendo la incidencia a prueba, se procedio al sorteo y designanción de un perito tasador. En fecha 30/07/2025 se cierra el periodo probatorio a pedido del actor y la falta de impulso procesal del demandado.

Ahora bien, conforme lo señalara la sentencia de la Excma. Cámara del Fuero, de fecha 28/114/2025, obrante en el Incidente N° 313/15-I8, por un lado, dicho trámie quedó trunco por la falta de conclusión del trámtie pericial, y, por otro lado, las presentaciones efectuadas por la pare actora y su letrado generaron confusión en cuanto a la finalidad de la tasación no realizada; inclusive, por sentencia de fecha 26/08/2025, dictada en los autos principales, se procedieron a regular honorarios en base al valor propuesto por el actor como daños y perjuicios (u$s 170500), pronunciamiento que fue delcarado nulo por sentencia de la Excma. Cámara del Fuero de fecha 28/11/2025.

En base a las referidas actuaciones, habiéndose generado confusión respecto del objeto y finalidad del trámite llevado a cabo en el expediente principal, a fin de evitar afectaciones al derecho de defensa de las partes que pudieran motivar planteos de nulidad (art. 131 del CPCyCT), y poniendo orden en el proceso (art. 130 Procesal), considerando probada la imposibilidad de dar cumplimiento con la obligación de hacer que motivara este incidente, consistente en "**2)** concluir todos los trámites y gestiones para la aprobación de los pertinentes Planos de Subdivisión del Barrio, redactar e inscribir el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Inmobiliario (art. 2074 CCyCN), y otorgar la respectiva escritura de dominio al actor;"), que resulta del Punto III.II.2 del Resuelvo de la sentencia de fecha 15/03/2021, habiendo transcurrido un plazo más que razonable y prudencial, estimo que corresponde admitir la conversión en indemnización de daños y perjuicios, conforme lo previsto por el art. 619 del CPCyCT; a tales fines cabe disponer el claro y fiel cumplimiento del art. 621 del mismo ordenamiento procesal, debiendo el actor presentar una avaluación y estimación de los daños y perjuicios que sean consecuencia del incumplimiento de la referida obligación de hacer a efectos de su liquidación en una suma de dinero.

Costas: Atento a la naturaleza de las cuestiones debatidas, y las consideraciones vartidas como fundamento de la decisión, considero razonable imponer las costas por su orden (art. 61 inc. 1 del CPCyCT).

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR A LA CONVERSION DE LA OBLIGACIÓN de hacer denominada "Regularización del Inmueble y Documentación", que motivara este incidente, consistente en "**2)** concluir todos los trámites y gestiones para la aprobación de los pertinentes Planos de Subdivisión del Barrio, redactar e inscribir el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Inmobiliario (art. 2074 CCyCN), y otorgar la respectiva escritura de dominio al actor;"), que resulta del Punto III.II.2 del Resuelvo de la sentencia de fecha 15/03/2021, solicitada por la parte actora, conforme lo previsto por el art. 619 del CPCyCT; a tales fines cabe disponer el claro y fiel cumplimiento del art. 621 del mismo ordenamiento procesal, debiendo el actor presentar una avaluación y estimación de los daños y perjuicios que sean consecuencia del incumplimiento de la referida obligación de hacer a efectos de su liquidación en una suma de dinero; todo, conforme lo considerado.

II.- COSTAS por su orden (art. 61 inc. 1 del CPCyCT), conforme se considera.

III.- HONORARIOS, reservar para ser regulados oportunamente.

HÁGASE SABER.- 313/15-I5 MLLR

DR. PEDRO MANUEL RAMON PEREZ

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN - 8a. NOM. (GEACC3)

Actuación firmada en fecha 12/11/2026

Certificado digital:
CN=PEREZ Pedro Manuel Ramon, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20146618759

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