Expediente: **13/22-I1**
Carátula: **VERA VANESSA SOLEDAD C/ GARCIA ROSA MARIA Y ROLDAN CRISTIAN ALEJANDRO S/ ESCRITURACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS RECURSOS**
Fecha Depósito: **03/07/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ROLDAN, CRISTIAN ALEJANDRO-DEMANDADO
20172700986 - VERA, VANESSA SOLEDAD-ACTOR
20217998418 - GARCIA, ROSA MARIA-DEMANDADO
20172925791 - FAIAD SERGIO RUBEN, -POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 13/22-I1

H20930833837

Civil y Comercial Común Sala I

JUICIO: VERA VANESSA SOLEDAD C/ GARCÍA ROSA MARÍA Y ROLDÁN CRISTIAN ALEJANDRO S/ ESCRITURACIÓN - EXPTE. N°: 13/22-I1.

Concepción, 2 de julio de 2026

AUTOS Y VISTOS

Para resolver el recurso de apelación interpuesto en subsidio en fecha 10/3/2026 por el letrado Carlos A. Guiñazú, como apoderado de la actora, contra la sentencia n° 191 de fecha 6/3/2026 dictada por la Sra. Juez Civil y Comercial Común I° Nominación del Centro Judicial Concepción, en estos autos caratulados: “Vera Vanessa Soledad c/ García Rosa María y Roldán Cristian Alejandro s/ Escrituración” - expediente n° 13/22-I1, y

CONSIDERANDO

1.- Que por sentencia n° 191 de fecha 6/3/2026 la Sra. Juez ordenó dejar sin efecto las astreintes dispuestas en fecha 30/6/2025 en autos principales, además no hizo lugar al pedido de embargo realizado por el letrado apoderado de la parte actora. Impuso las costas por su orden y reservó el pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

2.- En fecha 10/3/2026, el letrado Carlos A. Guiñazú, como apoderado de la actora, interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio en su contra. En su presentación, manifestó que la sentencia incurrió en una desnaturalización del vínculo obligatorio, al transformar una obligación de hacer pura, simple y sujeta a un plazo perentorio en una suerte de obligación condicional supeditada al arbitrio de un tercero -IPVyDU-. Recordó al respecto que, en el acta de la audiencia del 15 de

marzo de 2023, la demandada reconoció expresamente la obligación de escriturar y se comprometió a otorgar la escritura pública hasta el día 10 de julio de ese mismo año, sin haber formulado reserva alguna ni haber supeditado dicho cumplimiento a la previa culminación de los trámites ante el organismo administrativo mencionado.

Sostuvo que, al levantar las astreintes con fundamento en gestiones externas, la Sentenciante terminó premiando la propia negligencia de la deudora, quien -según destacó- conocía perfectamente los antecedentes del dominio al momento de obligarse y, no obstante ello, aceptó un plazo de cumplimiento que ahora pretende desconocer. Calificó de jurídicamente absurdo que el cumplimiento de una manda judicial firme pudiera quedar librado a la buena voluntad de la deudora de iniciar un trámite administrativo, sin que exista un plazo final cierto para su ejecución. Advirtió que, de admitirse que el solo inicio de gestiones ante el Instituto de la Vivienda resulta causa suficiente para exonerar de sanciones conminatorias, la transacción celebrada se convertiría en letra muerta, y el plazo fijado en la audiencia del 15 de marzo de 2023 perdería toda virtualidad y razón de ser. Agregó que, bajo esa lógica, la demandada podría prolongar el trámite indefinidamente, invocando que la demora escapa a su esfera de control, mientras la Sra. Vera continúa privada de su derecho de propiedad sobre un bien que adquirió hace ya quince años.

Señaló que no consta en el expediente una actividad diligente y oportuna de la demandada que justifique la remoción de la sanción; por el contrario, expresó que recién el 4 de julio de 2025 -casi dos años después de vencido el plazo pactado y apenas tres días después de ser notificada de la sanción- la demandada compareció para informar sobre el trámite ante el IPVyDU. Remarcó que el informe del organismo administrativo, fechado en septiembre de 2025, no solo se refiere a un expediente iniciado originalmente en el año 2022, sino que además revela que la demandada incumplió el plazo del convenio a sabiendas de la demora administrativa previa, utilizando ahora dicha inacción como un escudo para eludir la sanción conminatoria.

Sostuvo que las astreintes deben ser progresivas y compulsivas, precisamente para vencer esta resistencia de la deudora, y que, al tratarse de una obligación de hacer que no genera intereses moratorios automáticos como ocurre con las deudas de dinero, las astreintes constituyen el único mecanismo legal efectivo del que dispone la parte actora para compeler al cumplimiento in natura de la prestación. Afirmó que levantar la medida sin que se haya alcanzado el resultado perseguido -la firma de la escritura- coloca a la Sra. Vera en una situación de total indefensión, obligándola a soportar un incumplimiento contractual sin reparación ni medida de presión alguna. Invocó en este sentido el artículo 137 del CPCCT, en cuanto establece que las sanciones conminatorias solo pueden dejarse sin efecto si el obligado justifica total o parcialmente su proceder, requisito que -a su juicio- no se cumple cuando la justificación invocada consiste en un trámite que la propia deudora dejó morir por inacción durante años, antes de ser apremiada por la sentencia.

Expresó que la resolución recurrida vulnera el principio de integridad y puntualidad del pago, en tanto permite que la deudora se libere del carácter compulsivo de la sanción sin haber satisfecho el interés del acreedor. Puntualizó que la Sra. Vera no tiene por qué soportar las contingencias del IPVyDU, pues su relación jurídica es exclusivamente con la Sra. García, en virtud de un boleto de compraventa y de un acuerdo judicial posterior que no preveía condiciones suspensivas de ninguna naturaleza. Concluyó que permitir que la deudora eluda la sanción conminatoria mediante una gestión administrativa de resultado incierto importa una orientación del proceso que se aparta de la verdad material y de la tutela judicial efectiva, consolidando un abuso del derecho en perjuicio de la parte actora.

Finalmente, insistió en que no resulta necesaria la homologación de la transacción acordada en la audiencia, toda vez que ninguna resolución dictada en el expediente -aun cuando no haya sido

objetada- puede quitar virtualidad al Código Civil ni modificar sus disposiciones, en este caso la clara norma del artículo 1642 del Código Civil y Comercial de la Nación, que dispone la innecesariedad de la homologación.

Mediante sentencia n° 541 de fecha 13/5/2026, la Sra. Juez ordenó que corresponde rechazar el recurso de revocatoria interpuesto por la parte actora contra la resolución de fecha 6/3/2026. Asimismo, concedió la apelación en subsidio.

Para así decidir, señaló que las astreintes constituyen una medida de coerción patrimonial y no una indemnización por daños y perjuicios. Agregó que su finalidad es compeler al obligado al cumplimiento de la manda judicial, evitando que se transformen en una fuente de enriquecimiento sin causa para la contraparte.

En virtud de eso, advirtió que la demora en la escrituración obedece a trámites administrativos estatales ajenos a la voluntad de la demandada, quien acreditó haber actuado con la diligencia debida. En consecuencia, estableció que al no verificarse una conducta rebelde de su parte, la aplicación de la sanción deviene improcedente.

Corrido el traslado de ley, en fecha 27/4/2026 contestó agravios Rosa María García, con el patrocinio del letrado Máximo Eduardo Gómez, y solicitó el rechazo del recurso con expresa imposición de costas, en virtud de los fundamentos fácticos y jurídicos que se tienen por reproducidos en pos de brevedad y economía procesal.

3.- Así planteada la cuestión, corresponde recordar que las astreintes constituyen un medio compulsivo dado a los jueces para que sus mandatos sean acatados, doblegando con ellas la voluntad renuente del constreñido a su cumplimiento. Son condenaciones de carácter conminatorio, pues su finalidad consiste en constreñir la voluntad del obligado al cumplimiento de un deber ordenado judicialmente a efectos de que desista de su actitud renuente, dando satisfacción a esa manda.

Las sanciones conminatorias o astreintes revisten carácter provisorio y mutable, puesto que pueden ser dejadas sin efecto en función de las circunstancias y de la cesación o no de la conducta reticente, es decir, si desiste de su resistencia y justifique su proceder.

Esa característica de provisionalidad se halla corroborada por las leyes en tanto autorizan a los jueces a dejar sin efecto la sanción, o a reajustar su monto, en el supuesto de que el obligado desista de su resistencia y justifique total o parcialmente su proceder (art. 803 CCyCN y art. 137 del CPCyC).

Es por ello que las sanciones conminatorias han sido consideradas por la doctrina en forma prácticamente unánime como provisionales, en virtud de que la resolución judicial que las impone no pasa en autoridad de cosa juzgada, pudiendo ser revisada para dejarlas sin efecto o para determinar una suma mayor.

De la revisión de las actuaciones en el expediente principal, se desprende que la magistrada interviniente, a través de la sentencia n° 622 dictada el 30/6/2025 dispuso la aplicación de astreintes contra la Sra. Rosa María García. Dichas sanciones conminatorias fueron fijadas en $30.000 (pesos treinta mil) diarios por cada jornada de demora en la ejecución de lo ordenado, en beneficio de la parte actora y bajo el marco legal del art. 137 del CPCCT. Asimismo, se observa que la parte demandada, en fecha 4/7/2025, informó sobre el inicio de las gestiones pertinentes ante el IPVyDU, adjuntando la documentación del trámite administrativo con el fin de acreditar su voluntad de cumplimiento.

Mencionado eso, corresponde señalar que, contrariamente a lo sostenido por el recurrente, la naturaleza jurídica de las sanciones conminatorias persigue exclusivamente vencer la actitud reticente de quien incumple una manda judicial; no constituyen un castigo automático ni un mecanismo que opere con prescindencia de la conducta efectivamente desplegada por el obligado. En el caso bajo análisis, la prueba incorporada demostró que la demandada inició y prosiguió los trámites administrativos necesarios para la confección de la escritura a favor de la parte actora, circunstancia que descarta la configuración de la reticencia que la sanción conminatoria está llamada a doblegar.

En efecto, surge del Expediente Administrativo N° 13302/440-2022 -correspondiente al inmueble Matrícula Z-10804, Manzana F - Lote 18 del Barrio 1° de Mayo de Concepción- que el inmueble se encuentra cancelado en su totalidad, lo que habilita el avance hacia la confección de la escritura de levantamiento de hipoteca. La demora verificada en dicho trámite no resulta, entonces, imputable a la demandada, sino que obedece a una circunstancia ajena a su esfera de control, propia de la dinámica administrativa del IPVyDU. Así las cosas, no puede sancionarse a la demandada por una demora que no le resulta atribuible, pues ello desnaturalizaría la función compulsiva de las astreintes, convirtiéndolas en una herramienta punitiva desvinculada de la conducta del sujeto obligado.

A mayor abundamiento, cabe destacar que el propio organismo administrativo ha fijado una fecha cierta de finalización del trámite. En tal sentido, el IPVyDU certificó que, una vez solucionado el error de registración -ajeno también a la parte demandada-, se retomó el curso del proceso de escrituración, estimándose su expedición definitiva durante el mes de julio del corriente año 2026. Ello desvirtúa el agravio relativo a una supuesta prolongación indefinida o incierta del cumplimiento, en tanto la confección de la escritura cuenta hoy con un horizonte temporal concreto y próximo, contrariamente a lo afirmado por el recurrente.

Sin perjuicio de lo expuesto, si la demora incurrida en la confección de la escritura y su posterior transmisión a la parte actora le hubiera ocasionado algún perjuicio comprobable, dicha circunstancia deberá ser canalizada por la vía de reclamo que corresponda, más no a través de la aplicación de sanciones conminatorias, que, como se ha desarrollado, no resultan aplicables al supuesto de autos por ausencia del presupuesto de reticencia imputable a la deudora. En consecuencia, y por idénticos fundamentos, tampoco resulta procedente el embargo solicitado por la parte actora en sustento de una sanción conminatoria que, como se dijo, no corresponde mantener.

Por lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto en subsidio en fecha 10/3/2026 por el letrado Carlos A. Guiñazú, como apoderado de la actora.

4.- Costas de alzada: a la parte actora, en su carácter de vencida. (arts. 61 y 62 del CPCC)

Por ello, el Tribunal

RESUELVE:

I).- NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto en subsidio en fecha 10/3/2026 por el letrado Carlos A. Guiñazú, como apoderado de la actora, contra la sentencia n° 191 de fecha 6/3/2026 dictada por la Sra. Juez Civil y Comercial Común I° Nominación del Centro Judicial Concepción, la que se confirma en todos sus términos, como se considera.

II).- COSTAS de alzada: a la parte actora, por lo considerado (arts. 61 y 62 del CPCC).

III).- HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER.

Firman digitalmente:

Dra. Luciana Eleas.

Dra. María José Posse.

ANTE MÍ: Firma digital:

Dra. María Virginia Cisneros - Funcionario de ley.

Actuación firmada en fecha 02/07/2026

Certificado digital:
CN=CISNEROS Maria Virginia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27355189347

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

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