

Viedma, 20 agosto de 2026.

EXPEDIENTE: “GRANDOTO CRISTINA Y OTROS S/ EJECUCIÓN DE CONVENIO”, N° VI-29995-C-0000.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 03/12/2025 se dicta sentencia interlocutoria mediante la cual, en lo que aquí interesa, se desestima la pretensión de reconocimiento de la sustitución del poder alegada por las Dras. Viviana Elena Sánchez y María Angélica San Vicente y se las intima para que, en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, procedan a cumplir con la inscripción de dominio encomendada en la sentencia firme de fecha 06/09/2018 respecto del inmueble matrícula N° 18-21159, bajo apercibimiento de imposición de astreintes por cada día de demora.

Asimismo, se establece que las nombradas continúan obligadas a cumplir diligentemente las gestiones para las cuales fueron designadas en virtud del mandato especial conferido por Carlos Ceferino Iturburu mediante Escritura N° 548 de fecha 27/12/2021, conforme los arts. 372 y 377 del Código Civil y Comercial.

Con posterioridad, concretamente en fecha 16/12/2025, con motivo de la aclaratoria deducida por la parte actora, se deja sin efecto el punto III de la parte resolutive de aquella decisión, referido a la obligación de informar nuevamente los datos de la escribanía interviniente, por encontrarse esa circunstancia ya determinada en autos.

2.- En fechas 15/12/2025 y 20/12/2025 se presentan las Dras. María Angélica San Vicente y Viviana Elena Sánchez e informan las gestiones efectuadas ante la escribanía interviniente. Hacen saber que el trámite había sido iniciado y que resultaba necesaria la intervención de los interesados para coordinar su prosecución. Se acompaña, asimismo, certificación vinculada con el trámite de escrituración ante el Registro de Contratos Públicos correspondiente.

3.- En fecha 04/03/2026 la parte actora solicita una nueva intimación tendiente a obtener el cumplimiento de la obligación. Sustanciada la petición, las requeridas informan el estado del trámite y acompañan constancias de la escribanía interviniente, de las que surge la necesidad de contar, entre otros recaudos, con el primer testimonio del título antecedente, documentación personal y estado civil de los titulares, regularización de obligaciones tributarias y del Consorcio de Riego, así como el tratamiento de embargos y restantes medidas que surgen del informe de dominio.

Las nombradas sostienen que han dado cumplimiento a las obligaciones a su alcance y que la prosecución de la escrituración no depende exclusivamente de ellas, razón por la

cual consideran improcedente la aplicación de astreintes.

4.- En fecha 07/04/2026 la parte actora contesta el traslado y sostiene que el plazo otorgado mediante sentencia de fecha 03/12/2025 se encontraba ampliamente vencido sin que se hubieran acreditado avances suficientes para concretar la inscripción. Afirmar que las profesionales no demostraron un impulso diligente y solicita que se mantenga el apercibimiento oportunamente dispuesto.

5.- En fecha 24/04/2026, teniendo en consideración las constancias de autos, se intima nuevamente a las Dras. Viviana Elena Sánchez y María Angélica San Vicente para que, en el plazo perentorio de quince (15) días hábiles, procedan a cumplir con la inscripción de dominio encomendada en la sentencia de fecha 06/09/2018 y en la interlocutoria de fecha 03/12/2025, bajo apercibimiento de hacerlo efectivo e imponer, en concepto de astreintes conforme el art. 35 del CPCC, la suma de \$10.000 por cada día hábil de incumplimiento a favor de los peticionantes.

6.- En fecha 18/05/2026 comparece la Dra. María Angélica San Vicente de Coriolani, invocando gestión procesal posteriormente ratificada, y contesta la intimación.

Manifiesta la imposibilidad material y jurídica de concretar en forma inmediata la escrituración por circunstancias que considera ajenas a la responsabilidad de las apoderadas. Invoca, particularmente, la existencia de medidas registrales trabadas sobre el inmueble, fallecimientos de personas vinculadas a la operación y la necesidad de intervención y colaboración de distintos interesados.

Acompaña certificación expedida por el escribano Santiago A. Hernández en fecha 15/05/2026 y documental registral.

De la certificación notarial surge que, para avanzar con la instrumentación, resulta necesario contar con el primer testimonio del título antecedente —o gestionar otro testimonio en caso de no hallarse el original—; documentación personal y datos completos de titulares y adquirentes; atender la situación de las deudas existentes ante Rentas, Municipalidad y Consorcio de Riego; determinar los porcentajes correspondientes a las futuras adjudicaciones; y considerar las medidas registrales vigentes que afectan la libre disponibilidad del inmueble.

De la documental registral acompañada surge, asimismo, la existencia de una anotación de litis sobre la matrícula N° 18-21159, vinculada a los autos “AVILLO SOTO, JORGE LUIS Y OTROS C/ OMMERBORN, RODRIGO MARIO MARCELO Y OTROS S/ ORDINARIO - ESCRITURACIÓN”, Expte. N° VI-01584-C-2024.

Sobre esa base, solicita que se deje sin efecto el apercibimiento de astreintes y requiere

la fijación de una audiencia o, subsidiariamente, la derivación a mediación con intervención de los interesados, a fin de procurar destrabar la escrituración.

7.- Mediante providencia de fecha 21/05/2026 se tiene por contestada la intimación formulada, se agrega la documental acompañada y se corre traslado a la contraparte de la imposibilidad de cumplimiento invocada, del pedido de audiencia y de la solicitud de derivación a mediación.

8.- En fecha 03/06/2026 la parte actora contesta y se opone. Sostiene que la certificación del escribano no acredita una imposibilidad material o jurídica insuperable, sino que individualiza diligencias y recaudos que deben cumplirse para avanzar con la escrituración.

Señala que, en virtud de la amplitud del poder especial otorgado, incumbía a las apoderadas desplegar las gestiones necesarias para la regularización dominial, obtener testimonios, procurar el levantamiento de las restricciones susceptibles de ser removidas, requerir documentación y, en su caso, exigir al demandado el cumplimiento de las obligaciones económicas que se encontraran a su cargo.

Concluye que no se han acreditado avances ciertos y suficientes y solicita que se haga efectivo el apercibimiento dispuesto en fecha 24/04/2026.

9.- En fecha 31/07/2026 se llama a autos para resolver, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL PLANTEO:

1.- Conforme ha quedado trabada la incidencia, corresponde determinar si las circunstancias invocadas por las Dras. Viviana Elena Sánchez y María Angélica San Vicente justifican dejar sin efecto el apercibimiento de astreintes dispuesto en autos; si, por el contrario, corresponde hacerlo efectivo en esta oportunidad; y, finalmente, si resulta conducente la derivación a mediación solicitada.

Es preciso señalar desde el inicio que no integra el objeto de esta decisión revisar la obligación reconocida en la sentencia firme de fecha 06/09/2018, ni lo resuelto mediante interlocutoria de fecha 03/12/2025 respecto de la vigencia y alcance del mandato conferido a las Dras. Sánchez y San Vicente.

Tampoco corresponde introducir en esta ejecución el examen de eventuales derechos dominiales o posesorios invocados por terceros, ni decidir aquí cuestiones que constituyan objeto de otros procesos judiciales.

La obligación cuyo cumplimiento se persigue permanece, por tanto, plenamente vigente.

2.- Dicho ello, cabe recordar que las astreintes constituyen un medio de compulsión destinado a obtener el cumplimiento de una manda judicial y no una indemnización de daños ni un mecanismo punitivo autónomo.

Su imposición es facultativa, su cuantía se encuentra sometida al prudente arbitrio judicial y su carácter es esencialmente provisional, en tanto pueden ser aumentadas, disminuidas, reajustadas o dejadas sin efecto de acuerdo con la conducta ulterior del obligado y las circunstancias del caso, conforme lo previsto por el art. 35 del CPCC.

El Superior Tribunal de Justicia ha señalado que se trata de una medida discrecional y conminatoria destinada a obtener el cumplimiento in natura de una obligación reconocida o impuesta judicialmente y que su aplicación presupone una conducta de resistencia frente a la manda jurisdiccional.

Asimismo, la intimación formulada bajo apercibimiento no produce, por sí sola, el devengamiento automático de la sanción, pues su efectiva imposición requiere una decisión judicial expresa.

3.- Traslados tales principios al caso, no se encuentra controvertido que el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio encomendada aún no ha sido concretada.

Sin embargo, tampoco puede prescindirse de las circunstancias objetivas que han quedado documentadas con posterioridad a las intimaciones cursadas.

En particular, la certificación expedida por el escribano Santiago A. Hernández no informa que el trámite se encuentre concluido ni que sólo reste una actuación material del notario. Por el contrario, identifica una serie de recaudos previos relacionados con el título antecedente, la documentación de titulares y adquirentes, las obligaciones tributarias, la determinación de porcentajes y la situación registral del inmueble.

A ello se suma la existencia acreditada de una anotación de litis sobre la propia matrícula N° 18-21159 proveniente de otro proceso judicial.

Ahora bien, la concurrencia de tales circunstancias no configura, por sí misma, una imposibilidad absoluta que extinga los deberes asumidos por las apoderadas.

Una cosa es que la consumación definitiva de la escritura requiera actuaciones o decisiones provenientes de otras personas, organismos o autoridades judiciales y otra distinta es que quienes mantienen vigente el mandato queden relevadas de realizar aquellas gestiones que se encuentran a su alcance para procurar la remoción de los obstáculos.

En ese sentido, la sentencia de fecha 03/12/2025 se encuentra firme y estableció que las

Dras. Sánchez y San Vicente continúan obligadas a desarrollar diligentemente la gestión encomendada. Esa decisión no puede ser revisada en esta incidencia.

Por ello, no corresponde dejar sin efecto el apercibimiento oportunamente dispuesto.

4.- Distinta es la cuestión relativa a su efectiva aplicación en este momento.

Las constancias incorporadas permiten advertir que la obtención del resultado final no depende, en la actualidad, de una única conducta individual.

La situación registral del inmueble, la documentación requerida por el notario, la determinación de los porcentajes correspondientes, la intervención de otros interesados y las circunstancias personales denunciadas revelan la necesidad de articular actuaciones concurrentes, probablemente complejas, extremo que no exime, en este estado, a quienes se obligaron a cumplir un resultado.

No obstante, hacer efectiva inmediatamente una sanción diaria exclusivamente sobre las apoderadas, sin haber procurado previamente exigir en un plazo perentorio acciones encaminadas a obtener el cumplimiento de la obligación asumida por parte de ellas mediante mecanismos innovadores de mediación que requieren necesariamente la intervención de otros sujetos, podría desnaturalizar en la actualidad la finalidad estrictamente conminatoria de las astreintes.

Ello no significa considerar cumplida la manda, justificar la inactividad anterior ni privar de eficacia al apercibimiento dispuesto en fecha 24/04/2026.

Significa, únicamente, que, frente al cuadro actualmente acreditado, resulta prudente mantener vigente la conminación, aunque todavía no se advierta suficientemente configurado el presupuesto para transformar ese apercibimiento en una sanción pecuniaria efectiva, mientras se procura una instancia específicamente destinada a remover los obstáculos instrumentales que condicionan el cumplimiento.

5.- En este punto adquiere relevancia la solicitud de derivación al sistema de mediación requerido.

El art. 13 de la Ley P N° 5450 establece que, promovida la acción judicial y en cualquier estado del proceso, las partes de común acuerdo pueden solicitar al juez la derivación del caso a mediación o puede disponerla el magistrado/a en ejercicio de su criterio.

En el caso, considero que dicha herramienta resulta adecuada, aun frente a la oposición formulada por la parte actora, pero debe encontrarse estrictamente delimitada.

No se remite a mediación la sentencia firme ni la existencia o alcance de la obligación de escriturar. Tampoco se somete a negociación la procedencia jurídica, cuantificación

o eventual ejecución de las astreintes, cuestiones que permanecen bajo la exclusiva potestad jurisdiccional de este Tribunal.

La derivación se limita a las cuestiones disponibles, instrumentales y operativas complejas cuya coordinación en el marco de una adecuada comunicación en la que se expliquen y establezcan por las obligadas los pasos a seguir incluso con asesoramiento de terceros profesionales – escribanos/as, martilleros/as- pueda facilitar el efectivo cumplimiento de lo ya resuelto, en particular respecto de la obtención de la documentación requerida por el escribano interviniente; la individualización y tratamiento de las obligaciones fiscales y gastos pendientes; la determinación de los porcentajes necesarios para la instrumentación; la intervención de los interesados cuya actuación resulte necesaria; y las gestiones que corresponda realizar frente a las medidas registrales que actualmente afectan al inmueble.

Esta solución presenta, además, la ventaja de evitar que el ámbito de esta ejecución sea utilizado para incorporar y sustanciar incidentalmente controversias dominiales o personales que exceden su objeto.

6.- Corresponde efectuar una última precisión.

La Ley P N° 5450 excluye a las multas y sanciones conminatorias del procedimiento de mediación prejudicial obligatoria. Ello no obsta a la solución aquí adoptada, desde que no se deriva a mediación la procedencia, cuantificación o ejecución de las astreintes.

Esa cuestión permanece reservada exclusivamente a este Tribunal.

Lo que se deriva son únicamente las cuestiones disponibles, instrumentales y operativas cuya coordinación pueda facilitar el efectivo cumplimiento de la obligación firme.

Por ello, el apercibimiento dispuesto en fecha 24/04/2026 permanecerá vigente y su eventual efectivización será evaluada una vez concluida la instancia de mediación, ponderándose entonces tanto su resultado como la conducta concretamente desplegada por las obligadas para cumplir las gestiones que se encontraban a su alcance.

Durante el trámite de mediación no se devengarán las astreintes previstas en la intimación de fecha 24/04/2026, cuya eventual imposición queda diferida hasta la decisión judicial que corresponda adoptar una vez concluida aquella instancia.

Asimismo, durante la mediación se estará a la suspensión de los plazos procesales prevista en el art. 13 de la Ley P N° 5450.

7.- Modalización de lo resuelto para su control:

Dispuesta la necesidad y pertinencia de derivar las actuaciones al sistema de mediación y a fin de que ello se cumpla en plazos razonables se determina que en el plazo de 5 días

de notificada la presente las obligadas deberán acreditar haber instado el trámite en mediación.

Celebrada la o las audiencias, dado que puede ser necesario efectuar varias, y dentro de los 30 días de celebradas las obligadas deberán acreditar el cumplimiento de plazos para la consecución del resultado.

8.- En atención al modo en que se resuelve, a la existencia de razones atendibles sostenidas por ambas posiciones y a que la solución adoptada no importa el acogimiento íntegro de ninguna de ellas, corresponde imponer las costas de esta incidencia por su orden, conforme los arts. 62, segundo párrafo, y 63 del CPCC.

RESOLUCIÓN:

I.- No hacer lugar al pedido de las Dras. Viviana Elena Sánchez y María Angélica San Vicente de dejar sin efecto el apercibimiento dispuesto mediante providencia de fecha 24/04/2026, el que se mantiene vigente en los términos establecidos en aquella oportunidad.

II.- Diferir, en este estado, la efectivización del apercibimiento de astreintes, por las razones expuestas en los considerandos, hasta la conclusión de la instancia de mediación que se dispone seguidamente.

Hacer saber que durante el trámite de mediación no se devengarán las astreintes previstas en la intimación de fecha 24/04/2026, cuya eventual imposición será evaluada por el Tribunal una vez concluida dicha instancia, conforme su resultado y la conducta desplegada por las obligadas.

III.- Derivar la cuestión al Centro Integral de Métodos Autocompositivos de Resolución de Conflictos (CIMARC), conforme el art. 13 de la Ley P N° 5450, exclusivamente a los fines de procurar la coordinación y, en su caso, acuerdos relativos a las cuestiones instrumentales, documentales, económicas y registrales necesarias para posibilitar el efectivo cumplimiento de las sentencias firmes dictadas en autos. Hacer saber que la instancia de mediación no comprende ni habilita la revisión o negociación de la obligación reconocida en la sentencia de fecha 06/09/2018 ni de lo resuelto mediante interlocutoria de fecha 03/12/2025; tampoco comprende la procedencia, cuantificación o ejecución de las astreintes ni importa reconocimiento de calidad de parte en estas actuaciones a quienes no la revistan.

IV.- Determinar que en el plazo de 5 días de notificada la presente las obligadas deberán acreditar haber instado el trámite en mediación. Celebrada la o las audiencias, dado que puede ser necesario efectuar varias, y dentro de los 30 días de concretada la última – en

caso de ser más de una audiencia- las obligadas deberán acreditar el cumplimiento de plazos para la consecución del resultado.

V.- Hacer saber que, en caso de resultar necesaria o conveniente la intervención de terceros durante la mediación, deberá procederse conforme las disposiciones propias de la Ley P N° 5450, sin que su eventual participación en aquella instancia produzca efectos sobre la integración subjetiva de este proceso.

VI.- Tener presente que la solución adoptada torna innecesaria, por el momento, la fijación de la audiencia judicial solicitada, sin perjuicio de su eventual convocatoria si las circunstancias posteriores así lo justifican.

VII.- Suspender los plazos procesales durante el tiempo que insuma la instancia de mediación, conforme lo previsto en el art. 13 de la Ley P N° 5450. Concluida ésta, deberá incorporarse la constancia correspondiente y continuarán las actuaciones según su estado, oportunidad en la cual se evaluará la subsistencia y, en su caso, efectivización del apercibimiento dispuesto en fecha 24/04/2026.

VIII.- Imponer las costas de la presente incidencia por su orden, conforme los fundamentos expresados y lo dispuesto por los arts. 62, segundo párrafo, y 63 del CPCC.

IX.- Notificar de conformidad con los arts. 120 y 138 del CPCC y, firme la presente, efectuar la comunicación correspondiente al CIMARC.

Leandro Javier Oyola
Juez