

Expediente: **4559/18**

Carátula: **CISNEROS DE BERBELUK GLORIA MARINA (FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO BERBELUK 1) C/ LAZARINO ANTONIO MIGUEL Y OTRA S/ MEDIACION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **05/05/2026 - 00:00**

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

90000000000 - LAZARINO, ROSA LUCIA-DEMANDADO/A

20132781746 - CISNEROS DE BERBELUK, GLORIA MARINA (FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO BERBELUK 1)-ACTOR/A

20248301199 - LAZARINO, ANTONIO MIGUEL-DEMANDADO/A

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la VI° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 4559/18



H102316135800

San Miguel de Tucumán, mayo de 2026.-

### **I. AUTOS Y VISTO:**

Para resolver estos autos caratulados: **“CISNEROS DE BERBELUK GLORIA MARINA (FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO BERBELUK 1) c/ LAZARINO ANTONIO MIGUEL Y OTRA s/ MEDIACION DAÑOS Y PERJUICIOS”** (Expte. N°4559/18 – Ingreso: 27/12/2018), de los que

### **II. RESULTA:**

#### **II.1. La demanda**

Por presentación del 11/08/2020 Gloria Marina Cisneros de Berbeluk (D.N.I. N°5.938.641), en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Berbeluk 1 y con el patrocinio del letrado Felipe Mariano Rougés, inició la presente acción de resolución contractual en contra de Rosa Lucía Lazarino (D.N.I. N° 13.066.645) y Antonio Miguel Lazarino (D.N.I. N°17.268.976).

Además, reclamó la reparación de daños y perjuicios, que estimó ascienden a \$25.500.000, y el pago de intereses y costas.

En cuanto a los hechos, señaló que el 27/03/2018 su parte (en el carácter de fiduciaria del Fideicomiso Berbeluk 1 y compradora) y los demandados, Rosa Lucía Lazarino y Antonio Miguel Lazarino (vendedores), suscribieron un contrato de “Dación en Pago - Ratificación de Convención Anterior”.

Indicó que el citado contrato tenía por objeto que: *“los vendedores ceden y transfieren en dación de pago, con plenos efectos transmisivos del derecho real de dominio a favor del FIDEICOMISO BERBELUK-1, sobre las parcelas que resulten del loteo ha realizarse en conformidad del plano de subdivisión que en expediente n° 8223/17 – N de fecha 1 de Diciembre de 2017, los vendedores han ingresado a la Dirección de catastro, Regularización Dominial y Hábitat de la Municipalidad de las Talitas y que representan el 50 % del inmueble identificado como Padrón n° 622884, identificado como “Fracción C” en el “Plano de Mensura, Unificación*

y División” n° 72.788/16, visado por la Municipalidad de Las Talitas por Expte. N° 1380 de fecha 20 de Octubre de 2.015, y aprobado por Expte. N°28.400-R-15 con fecha 15 de Febrero de 2016, por la Dirección General de Catastro, compuesto de 7 Has. 8316.1259 m2. Las partes convienen en celebrar dentro del plazo estipulado en CLAUSULA QUINTA la escritura traslativa de dominio sobre el inmueble mencionado”.

Precisó que la cláusula quinta del contrato disponía que la escritura traslativa de dominio se realizaría en el plazo de 15 días cumplidas las condiciones estipuladas en las cláusulas 3 y 4 del mencionado instrumento.

Sostuvo que su parte ha cumplido con todos los puntos y condiciones estipulados en las cláusulas 3 y 4 del citado contrato y, no obstante ello, la parte demandada incumplió su contraprestación.

Entendió que su cumplimiento surge de los certificados de impacto ambiental, del certificado de no inundabilidad, de la factibilidad eléctrica con su respectivo canon, de la factibilidad de agua con su respectivo canon, del anteproyecto y del proyecto visado del loteo, entre otras pruebas que adjuntó a la presente demanda.

Destacó que el contrato se desarrolló normalmente hasta que los organismos estatales requirieron que se unifiquen los padrones inmobiliarios N°516596 y 516597 por escritura pública, siendo el padrón unificado el número N°622884. Ello resultaba necesario para poder llevar adelante la donación de calles, pasajes, y espacios verdes a la municipalidad de las Talitas y para proseguir con la labor y trámites de gestiones ante los organismos y obras encomendados contractualmente, conforme a la normativas legales vigentes.

Afirmó que *“si no se unificaba el mencionado padrón por escritura pública, no se podía seguir adelante con las obras ni tampoco con los trámites administrativos”*.

Refirió que, en razón de ello, el 25/07/2018 -mediante las cartas documentos N°CD 926890887 y CD 926890895- intimó a los demandados a que cumplan con la mencionada unificación de padrones ante la escribana Podestá, en el plazo de 48 horas. Añadió que ello no ocurrió y que los demandados no contestaron las citadas cartas documentos.

Indicó que, ante este incumplimiento contractual y de colaboración en la unificación de padrones que imposibilitaba la prosecución de las obras y de los trámites administrativos para obtener los certificados descriptos en la cláusula cuarta del contrato, el 01/11/2018 envió las cartas documentos N°CD945544727 y CD945544735 a la parte demandada, rescindiendo el contrato por su exclusiva culpa y haciendo reserva de iniciar acciones legales por daños y perjuicios.

Agregó que, conforme surge de los acuse de recibo, estas cartas documentos fueron recibidas el 05/11/2018 y que el 30/11/2018 los demandados la contestaron, dando su versión de los hechos y aceptando la rescisión contractual.

Relató que el 06/12/2018 su parte contestó la referida misiva, negando totalmente cada uno de los hechos invocados por la demandada. Además, los intimó a hacer efectivo el pago de las sumas de \$2.500.000 por los gastos incurridos y gestiones personales y \$23.000.000 en concepto de lucro cesante y pérdida de chance.

En cuanto a los rubros a indemnizar, la parte actora reclamó las siguientes sumas: i) daño emergente, \$2.500.000; ii) lucro cesante, \$21.000.000; y iii) pérdida de la chance, \$2.000.000.

Finalmente, citó el derecho que considera aplicable al caso, ofreció prueba, pidió que como medida cautelar se ordene la anotación de la litis y una medida de no innovar, formuló reserva del caso federal y solicitó que se haga lugar a la demanda interpuesta, con costas.

## **II.2. La medida cautelar**

Mediante la sentencia del 18/09/2020, se hizo lugar a las medidas cautelares solicitadas por la parte actora y, en consecuencia, se dispuso una medida de no innovar (abstención de modificar por sí o por interpósita persona el estado de hecho y de derecho del 50% de la parte indivisa del inmueble identificado con el padrón número N°622.884) y la anotación preventiva de la litis.

## **II.3. Apersonamiento como apoderado del letrado Rougés**

En virtud de la copia de poder general para juicios acompañado con la presentación del 22/10/2020, mediante providencia del 30/10/2020 se tuvo al letrado Felipe Mariano Rougés por presentado en el carácter de apoderado de la parte actora.

## **II.4. La incontestación de la demanda y la declaración rebeldía de los accionados**

Notificados los accionados del traslado de la demanda (conf. diligencias agregadas el 12/04/2021), mediante la providencia del 19/05/2021 se tuvo por incontestado dicho traslado por parte de los demandados Rosa Lucía Lazarino y Antonio Miguel Lazarino y se los declaró rebeldes en los términos del Art. 189 del CPCyC (ley N°6176).

## **II.5. La etapa probatoria, el incidente de nulidad y el llamado de autos para sentencia**

Por la citada providencia del 19/05/2021 se abrió la causa a prueba y el 01/10/2021 se realizó la primera audiencia, en la cual -ante la incomparecencia de los demandados- solo se proveyeron las pruebas ofrecidas por la parte actora.

El 10/12/2021 se celebró la segunda audiencia. En ella se notificó la planilla fiscal y se pusieron los autos para alegar.

Mediante la presentación del 09/02/2022, el codemandado Antonio Miguel Lazarino se apersonó y planteó el incidente de nulidad en contra de la providencia del 19/05/2021, en cuanto declaró su rebeldía.

Por providencia del 16/02/2022 se suspendieron los términos procesales en la presente causa.

Contestado el traslado por la parte actora (17/02/2022) y emitida la opinión del agente fiscal (15/03/2022), mediante la sentencia N°466 del 27/07/2022 no se hizo lugar al incidente de nulidad interpuesto por Antonio Miguel Lazarino.

Con la presentación del 02/02/2023, la actora revocó cualquier patrocinio y/o poder otorgado en autos y constituyó nuevo domicilio digital en el de su letrado patrocinante, Juan Carlos De la Silva.

Por providencia del 10/02/2023 se tuvo por constituido el nuevo domicilio de la parte actora y se reabrieron los plazos que se encontraban suspendidos.

Mediante el decreto de 31/05/2023, se tuvo por decaído el derecho de las partes a alegar y los autos pasaron a despacho para dictar sentencia.

Por providencia del 31/05/2023 y del 29/06/2023 se ordenaron unas series de medidas a fin de inscribir en el Registro Inmobiliario las medidas cautelares ordenadas.

Finalmente, el 05/02/2026 se dispuso que los autos volvieran a despacho para dictar sentencia.

## **III. CONSIDERANDO:**

### **III.1. El tema a decidir**

En este punto, corresponde delimitar el objeto de mi pronunciamiento.

Gloria Marina Cisneros de Berbeluk, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Berbeluk 1, promovió la presente acción en contra de Rosa Lucía Lazarino y Antonio Miguel Lazarino, a fin de obtener la resolución del contrato de “Dación en Pago - Ratificación de Convención Anterior”, suscripto entre las partes el 27/03/2018.

Además, pretende que los demandados la indemnicen por los daños y perjuicios que alega haber sufrido, los que estima ascienden a las siguientes sumas: i) \$2.500.000 por el daño emergente; ii) \$21.000.000 por el lucro cesante; y iii) \$2.000.000 por pérdida de la chance.

Por su parte, los demandados no contestaron la demanda y fueron declarados rebeldes. Posteriormente, el codemandado Antonio Miguel Lazarino se apersonó pero no tuvo ninguna actuación en la etapa probatoria ni formuló alegatos.

Atento a las posiciones asumidas por la partes, corresponde determinar -en primer lugar- la procedencia de la resolución contractual, para luego analizar si en razón de ella se produjeron los daños que la parte actora alega haber sufrido.

### **III.2. El contrato**

Para comenzar con el análisis de la procedencia de las pretensiones de la parte actora es necesario tener presente los términos del contrato de “Dación de Pago - Ratificación del Convenio Anterior”, suscripto el 27/03/2019 por Rosa Lucía Lazarino y Antonio Miguel Lazarino (en carácter de “vendedores/propietarios) y el Fideicomiso Berbeluk-1 (como “comprador”), representado por Gloria Marina Cisneros de Berbeluk.

Según su cláusula primera: *“Los ‘propietarios’ y ‘el fideicomiso’ dejan perfectamente aclarado que originalmente los primeros contrataron al segundo para la realización de las obras de infraestructura necesarias para llevar a cabo el loteo de la superficie total identificada en el plano como Fracción ‘C’ (padrón 622884 de 7has. 8316.1259) que más adelante se detallarán, conviniendo el pago en dinero de las certificaciones de obras que efectivamente se realizarán semestralmente; y por tal razón, la presente ‘dación en pago’ modifica esa prestación originalmente convenida, en amparo de los términos y requisitos exigidos por el art. 942 del Código Civil y Comercial actualmente vigente en nuestro país”.*

En su cláusula segunda se estipula que que: *“Los Vendedores ceden y transfiere en dación de pago, con plenos efectos transmisivos del derecho real de dominio a favor del FIDEICOMISO BERBELUK-1 sobre las parcelas que resulten del loteo a realizarse en conformidad al plano de subdivisión que en expediente n° 8223/17 - N de fecha 1 de Diciembre de 2017, los Vendedores ha ingresado a la Dirección de Catastro, Regularización Dominial y Hábitat de la Municipalidad de las Talitas y que representan el 50% del inmueble identificado como Padrón N° 622884, identificado como ‘Fracción C’ en el ‘Plano de Mensura, Unificación y División’ n° 72.788/16, visado por la Municipalidad de Las Talitas por Expte. N° 1380 de fecha 20 de Octubre de 2.015, Y aprobado por Expte. N°28.400-R-15 con fecha 15 de Febrero de 2.016, por la Dirección General de Catastro, compuesto de 7 Has. 8316.1259 m2. Aclaran también ‘Los Vendedores’ que la fracción precedentemente identificada se encuentra comprendida en la mayor extensión que les pertenece (25 has. 1348,0866 m2) formada por la unificación de los padrones inmobiliarios N° 516596 y 516597 asentados en el Registro Inmobiliario a nombre de Rosa Lucía Lazarino y Antonio Miguel Lazarino respectivamente, que conforme a sus antecedentes dominiales (Escrituras Públicas N° 613 del 21/09/04 Reg. 22 A, y N° 192 del 26/07/2017 Reg. 5) les pertenecen como ‘bien propio’ respecto la primera, y como ‘bien ganancial registrado a su nombre’ respecto del segundo Las partes convienen en celebrar dentro del plazo estipulado en CLÁUSULA QUINTA, la escritura de dominio sobre el inmueble mencionado”.*

En su cláusula tercera, las partes manifestaron que: *“La presente transferencia se efectúa en dación en pago en concepto de la obra encomendada al Fideicomiso y su obligación esencial a saber: a) Apertura de calzadas de acuerdo al plano de loteo y curva de niveles; b) excavación y colocación de cañerías de cloacas con conexión troncal y sus respectivas cámaras de inspección de acuerdo a las especificaciones exigidas por el ERSEPT; e) Excavación y colocación de cañerías de agua troncal y conexiones hasta el acceso de los lotes de acuerdo a las especificaciones exigidas por el ERSEPT; d) Montaje de líneas de media tensión, estaciones*

*transformadoras y red de baja tensión de acuerdo a las especificaciones técnicas exigidas por el EDET SA; e) Consolidación de calzadas con una capa base estabilizada en todo el loteo de acuerdo a los planos; f) obtener las habilitaciones de los servicios de agua, luz y cloaca. Todo conforme a carpeta técnica que en Anexo se agrega y forma parte de la presente. A los fines fiscales se estima el valor de los inmuebles dado en pago la suma de Pesos Cien Mil (\$100.000)”.*

En la cláusula cuarta se establecieron los trabajos encomendados por los “vendedores” al Fideicomiso Berbeluk 1, a saber: “a) Gestionar y obtener el ‘certificado de no inundabilidad’ del terreno de la Dirección de Agua de la Provincia de Tucumán; b) Factibilidad de Servicios de Agua y Cloaca expedida por el ERSEPT; c) Certificado de ‘factibilidad de energía eléctrica’ expedido por EDET S.A.; d) ‘Planos del Loteo’ con los padrones de la Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán, y visado por la Municipalidad de Las Talitas; e) ‘Planos de curvas de niveles’; exceptuando el pago de los impuestos del parcelamiento a cargo de los Vendedores, realizados a la firma de éste convenio”.

Además, en esta cláusula se estipuló que “dado que el inmueble es de propiedad de ‘los propietarios’, y que el mismo se encuentra en proceso de regularización catastral, a los efectos de confeccionar nuevo plano de mensura, las partes estipulan que obtenida la misma, gestionada y obtenida el alta respectiva en los organismos de orden fiscal, y finalizadas las obras encomendadas a el Fideicomiso, se otorgará entonces la correspondiente escritura traslativa de dominio de las parcelas ut supra detalladas al mismo, libre de todo gravamen”.

Finalmente, tengo presente que en la cláusula quinta las partes convinieron que: “... La escritura traslativa de dominio se formalizará dentro del plazo de Quince días (15) de cumplida la obras detalladas en la cláusula Tercera y las condiciones estipuladas en la cláusula cuarta. LAS PARTES estipulan que el instrumento público se protocolizará ante la escribana Marta Podesta”.

Tengo presente que el contrato antecedente mencionado en la cláusula primera y la carpeta técnica referida en la cláusula tercera no fueron acompañados en autos, por lo tanto no es posible establecer las obligaciones originales de las partes.

En este marco de situación, es preciso recordar que el primer párrafo del Art. 128 del Código Procesal Civil y Comercial (en adelante, CPCyC) establece que los jueces deberán “*aplicar el derecho con prescindencia o contra la opinión de las partes, dando a la relación substancial la calificación que le corresponda y fijando la norma legal que deba aplicarse al caso*”.

Esta norma reconoce el principio *iura novit curia*, que la doctrina (al comentar el art. 34 de la ley N°6176, cuya redacción es idéntica a la norma vigente) ha definido como “*la atribución del juzgador de aplicar el derecho que cree justo, atendiendo a la descripción de los hechos que constituyen la materia litigiosa sometida a su conocimiento conforme ha quedado trabada en la litis; prescindiendo del ‘nomen iuris’ utilizado en la pretensión procesal planteada y sin estar atado por errores de planteo o invocación de los litigantes*” (BOURGUIGNON, Marcelo - PERAL, Juan Carlos; Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán Concordado, Comentado y Anotado; Tomo I-A; Tucumán; Bibliotex; 2012; p. 149).

En efecto, “*los jueces, en el ejercicio de su función de administrar justicia, deben aplicar el derecho que correspondiere al caso concreto a resolver, con prescindencia del derecho invocado por las partes. Es deber de los jueces, calificar la realidad práctica y subsumirla en las normas jurídicas que la rigen, con prescindencia de las calificaciones que los litigantes efectúen en sus presentaciones. Con ello no se suple un error de hecho cometido por las partes, ni modifica los términos en los que se ha trabado la litis, ni se coloca a alguna de las partes en situación de indefensión, sino que se corrige la calificación jurídica de la acción, lo que es facultad de aplicar el derecho que corresponde al juez*” (Loc. Cit).

Así las cosas, de lo hasta aquí relatado puedo concluir que mediante el citado contrato las partes convinieron e instrumentaron un contrato de obra (Art. 1251 del Código Civil y Comercial de la Nación, en adelante CCCN) con una forma específica de pago (dación de pago).

Es decir que, por una parte, el Fideicomiso se encontraba obligado a efectuar una serie de obras (cláusula tercera) -y trámites necesarios a fin de concluir las (cláusula cuarta)- en el terreno de propiedad de los aquí demandados y, por otro lado, los propietarios se habían comprometido a

cancelar el precio de la obra mediante la dación de pago de una parte de loteo objeto del contrato (cf. cláusulas segunda y quinta).

Por su naturaleza, nos encontramos ante un contrato paritario bilateral, donde ambas partes se obligaron recíprocamente (conf. Art. 966 del CCCN).

Establecido el objeto convenido por las partes y la naturaleza jurídica de la contratación, corresponde precisar los alcances de la pretensión de la parte actora.

### III.3. El encuadre legal de la pretensión de autos

Al analizar el intercambio epistolar entre las partes, advierto que, si bien mediante las cartas documentos N°30988788 y 30988789 del 01/11/2018 la parte actora dio “*por rescindido por su exclusiva culpa el convenio (loteo) oportunamente celebrado con Ud. en fecha 27/03/2018*”, posteriormente, con la carta documento N°32063537 del 06/12/2018 y con la presente demanda, pretende la resolución del vínculo contractual.

En consecuencia, al tratarse de dos institutos distintos y en virtud de lo dispuesto por el citado Art. 128 del CPCyC, corresponde establecer cuál de ellos debe aplicarse al presente caso conforme la plataforma fáctica desarrollada precedentemente.

Por una parte, tengo presente que la rescisión unilateral ha sido definida como “*un medio de extinción de un contrato que depende de la exteriorización de voluntad de una de las partes contratantes y puede ser ejercida cuando ello se encuentra habilitado por una norma legal o convencional, incorporada por las partes en previsión de tal posibilidad. A diferencia de lo que ocurre con la resolución, no hay en este caso una alteración del equilibrio contractual derivado de la conducta de la contraria, como en la resolución por incumplimiento, o de la alteración de las circunstancias tenidas en mira al tiempo de contratar, como en la imprevisión; sino que lo que se produce por lo general es un cambio en el interés de la parte que la formula o un agotamiento por desgaste de la relación entre las partes, aun cuando no medie incumplimiento alguno*” (HERRERA, Marisa - CAMELO, Gustavo - PICASSO, Sebastián; Código Civil y Comercial de la Nación Comentado; Tomo III; Ciudad Autónoma de Buenos Aires; 2015; p. 472. Lo subrayado es propio).

Por otra lado, la resolución contractual ha sido caracterizada como “*un acto jurídico unilateral que genera la extinción del vínculo contractual en etapa de cumplimiento, por causas sobrevinientes. Opera retroactivamente, aunque con excepciones, y puede ser total o parcial (art. 1083 CCyC). El hecho resolutorio pudo ser previsto por las partes o por la ley (art. 1089 CCyC); ser expreso (art. 1086 CCyC); o surgir tácitamente (arts. 1087 y 1088 CCyC)*” (Op. Cit.; p. 473).

Definidos y diferenciados ambos institutos, entiendo que corresponde descartar la aplicación de la rescisión contractual en el presente caso.

En primer lugar, porque de la lectura del referido contrato de “Dación de Pago - Ratificación del Convenio Anterior” del 27/03/2019 no surge ninguna cláusula contractual que autorice la rescisión del convenio por una declaración unilateral de las partes.

En segundo lugar, porque tampoco existe una disposición legal que autorice la rescisión por parte del contratista en el contrato de locación de obra. Tan solo en los contratos de obra se encuentra contemplado el desistimiento unilateral por parte del comitente (Art. 1261 del CCCN), situación que no se puede encuadrar la conducta desplegada por la parte actora.

En consecuencia, al no existir una previsión contractual o legal que así lo autorice y siendo ello un presupuesto esencial del instituto, corresponde descartar a la rescisión contractual como una posible forma de extinción del contrato suscripto por las partes del presente litigio.

Entonces, resta determinar si la conducta desarrollada por la parte actora puede ser encuadrada en el supuesto de la resolución contractual.

Al tratarse de un contrato bilateral (Art. 966 del CCCN), considero que al convenio objeto del presente litigio le resulta aplicable lo normado en el art. 1087 del CCCN (“Cláusula resolutoria implícita”), que establece: *“En los contratos bilaterales la cláusula resolutoria es implícita y queda sujeta a lo dispuesto en los artículos 1088 y 1089”*.

En lo sustancial, esta norma autoriza a que una de las partes de un contrato bilateral lo extinga ante un incumplimiento injustificado de su contraparte. Para su operatividad se deberán reunir los presupuestos exigidos por el Art. 1088 del CCCN.

A mérito de lo expuesto, considero que encontrándose vedada la posibilidad de extinguir el contrato mediante la rescisión, es necesario verificar si se reúnen los presupuestos para resolver el contrato en los términos del referido Art. Art. 1087 del CCCN.

#### **III.4. La resolución contractual**

Para que pueda configurarse la resolución por cláusula resolutoria implícita, el Art. 1088 del CCCN exige: *“a) un incumplimiento en los términos del artículo 1084. Si es parcial, debe privar sustancialmente de lo que razonablemente la parte tenía derecho a esperar en razón del contrato; b) que el deudor esté en mora; c) que el acreedor emplazé al deudor, bajo apercibimiento expreso de la resolución total o parcial del contrato, a que cumpla en un plazo no menor de quince días, excepto que de los usos, o de la índole de la prestación, resulte la procedencia de uno menor. La resolución se produce de pleno derecho al vencimiento de dicho plazo. Dicho requerimiento no es necesario si ha vencido un plazo esencial para el cumplimiento, si la parte incumplidora ha manifestado su decisión de no cumplir, o si el cumplimiento resulta imposible. En tales casos, la resolución total o parcial del contrato se produce cuando el acreedor la declara y la comunicación es recibida por la otra parte”* (lo subrayado es propio).

Por su parte, y en lo que aquí interesa, el Art. 1078 del CCCN dispone que: *“Excepto disposición legal o convencional en contrario, se aplican a la rescisión unilateral, a la revocación y a la resolución las siguientes reglas generales:... b) la extinción del contrato puede declararse extrajudicialmente o demandarse ante un juez. La demanda puede iniciarse aunque no se haya cursado el requerimiento previo que pudo corresponder; en tal situación se aplica el inciso f);... f) la comunicación de la declaración extintiva del contrato produce su extinción de pleno derecho, y posteriormente no puede exigirse el cumplimiento ni subsiste el derecho de cumplir. Pero, en los casos en que es menester un requerimiento previo, si se promueve la demanda por extinción sin haber intimado, el demandado tiene derecho de cumplir hasta el vencimiento del plazo de emplazamiento;...”*.

Por lo tanto, al existir dos posibilidades, es preciso establecer si la resolución contractual se produjo con el intercambio epistolar entre las partes; o si, por el contrario, el contrato llega a esta instancia vigente y es necesario analizar la procedencia de la resolución.

##### **III.4.1. La resolución contractual extrajudicial**

El elemento determinante para que se produzca la resolución mediante la cláusula resolutoria implícita por vía extrajudicial es el emplazamiento al deudor por parte del acreedor (inc. c del Art. 1088 del CCCN).

Para establecer si esto ocurrió de forma correcta, analizaré el intercambio epistolar entre las partes.

Asimismo, tengo presente que la prueba documental acompañada con la demanda no fue controvertida durante el desarrollo del presente proceso.

Nótese, en tal sentido, que la comunicación entre las partes se inició con las cartas documentos N°32063528 y 32063528 que la parte actora remitió el 25/07/2018 a Rosa Lucía Lazarino y Antonio Miguel Lazarino, respectivamente, a fin de intimarlos en los siguientes términos: *“En representación*

del FIDEICOMISO BERBELUK-1, en mi condición de fiduciario, e que lo INTIMO en el perentorio e improrrogable plazo de 48 hs. de recibida la presente a que comparezca por ante la escribanía PODESTA, sita en calle Chacabuco 185 de esta ciudad Capital a los fines de suscribir la efectiva escritura de dominio, por la que se procede a la unificación de los padrones inmobiliarios 516596 y 516597, siendo el padrón unificado el número 622884, para poder llevar adelante la donación, conforme a la normativas legales vigentes, de calles, pasajes y espacios verdes a la municipalidad de Las Talitas; como asimismo poder proseguir con la labor y trámites de gestiones ante los organismos y obras encomendados contractualmente por Ud. al fideicomiso que represento, siendo que en la actualidad me encuentro totalmente imposibilitado de poder continuar con las mismas por carecer de la efectiva escritura de unificación de padrones. Todo ello bajo apercibimiento de accionar judicialmente por los daños y perjuicios y/o los delitos que se pudieran estar cometiendo en mi perjuicio. QUEDA UD. DEBIDAMENTE NOTIFICADO E INTIMADO” (lo subrayado me pertenece).

Conforme consta en los avisos de retorno acompañados con la demanda, estas misivas fueron recibidas por los demandados el 30/07/2018 y el 25/07/2018, respectivamente.

Posteriormente, mediante las cartas documentos N°30988788 y 30988789 del 01/11/2018, la parte actora puso en conocimiento de los demandados su voluntad de “rescindir” el contrato: “Que a pesar de haber sido debidamente intimado por esta parte, y sin que hasta la fecha procediera a cumplimentar las mismas; motivo este que me imposibilita poder seguir con la prosecución de las obras y tareas encomendada, es que doy por rescindido por su exclusiva culpa el convenio (loteo) oportunamente celebrado con Ud. en fecha 27/03/2018. Hago reserva de accionar como mejor considere en derecho por los daños y perjuicios que su negligente y malicioso obrar me ocasionan. QUEDA UD. DEBIDAMENTE NOTIFICADO” (lo subrayado me pertenece).

Estas cartas documento fueron recibidas el 01/11/2018 y el 05/11/2018, conforme constan en los avisos de retorno acompañados con la demanda.

En respuesta a estas últimas misivas, los demandados remitieron a la actora la carta documento N°CD 096953467 del 30/11/2018, por la cual constituyeron “domicilio legal conjuntamente con el letrado que nos patrocina Dr. Roque D. Delloca, en calle General Paz 485 P.A. de esta ciudad” y rechazaron “en forma CATEGÓRICA, vuestra Carta Documento de fecha 01 de Noviembre de 2018, en el sentido que no nos cabe Responsabilidad alguna, en la Rescisión del Convenio oportunamente suscripto entre ambas partes, aclarando que las Obras encomendadas a vuestro Fideicomiso, se encuentran totalmente paralizadas hace más de 6 meses sin motivo alguno, habiendo hecho ABANDONO DE LA OBRA, Y NO HABIENDO CUMPLIDO CON LA ENCOMIENDA CONVENIDA, No contando incluso a la fecha con las factibilidades de las distintas reparticiones, para llevar a cabo las Obras de Infraestructura, incluso existe un Informe de la Municipalidad de Las Talitas de fecha 18 de Julio de 2018 Expte: 984-B-2018, donde se solicita REDISEÑAR TODO EL PROYECTO, para adecuarlo a las exigencias de la DPA, tanto en lo relativo a la Orientación de Manzanas, Descargas Pluviales, Superficies mínimas de los Lotes y demás requisitos exigidos, situación que al día de la fecha no fue resuelta. Esta Parte, dejamos aclarado, no incurrió en incumplimiento alguno, QUEDANDO CLARAMENTE REFLEJADO SU INCUMPLIMIENTO, POR EL ABANDONO DE LAS OBRAS, lo que nos genera un Daño y Perjuicio irreparable, ya que nuestro inmueble, se encuentra en total estado de abandono, no habiendo cumplido vuestro Fideicomiso, con las tareas que le fueran oportunamente encomendadas, haciendo reserva por la presente, de iniciar Demanda Judicial por los Daños y Perjuicios que nos ocasionaron. Por la presente, aceptamos vuestra Rescisión del Convenio de fecha 27 de Marzo de 2018, el cual queda totalmente rescindido y sin efecto alguno, con la salvedad de iniciar las acciones legales pertinentes, en virtud de su INCUMPLIMIENTO”.

Por último, mediante la carta documento N°32063537 del 06/12/2018, remitida al domicilio constituido, la parte actora contestó la misiva enviada por los demandados. En dicho acto expresó: “RECHAZO, en todos y cada uno de los términos vertido en carta documento de fecha 30/11/2018 por falaces, maliciosos e improcedentes. NIEGO que las obras se encontraran paralizadas como falsamente invocan, ello de conformidad a la ley de medio ambiente (ley 6253 y Dcto. Reglamentario N° 2204). NIEGO exista abandono de la obra ni muchos menos no haber cumplido con las encomiendas convenidas; NIEGO que a la fecha no se cuenten con las factibilidades; NIEGO existencia de informe de la municipalidad de Las Talitas de fecha 18 de Julio de 2018. REITERAMOS que el convenio fue resuelto por su exclusiva culpa, siendo total responsables por los daños y perjuicios ocasionados. Asimismo INTIMO a uds. a hacer efectivo pago, en términos de ley, en concepto de reintegro de la suma de \$2.500.000 (pesos dos millones quinientos mil) por los gastos incurridos y gestiones personales (certificado de impacto ambiental, certificado de no inundabilidad, factibilidad eléctrica con su respectivo canon, factibilidad de agua con su respectivo canon, ante proyecto y

proyecto de loteo, etc.) con más la suma de \$23.000.000 (pesos Veintitrés millones) en concepto de lucro cesante y pérdidas de chance. Documentación respaldatoria a su disposición en calle San Martín 839, 4° “D”. Hago reserva de incrementar los montos reclamados judicialmente y de accionar por los daños y perjuicios ocasionados. **QUEDAN UDS. DEBIDAMENTE NOTIFICADOS E INTIMADOS**”.

Analizados los términos de las citadas misivas, concluyó que éstas no resultan aptas para configurar el emplazamiento exigido por el inciso c del Art. 1088 del CCCN.

Al respecto, la doctrina ha señalado: *“El emplazamiento al que se refiere la norma es una intimación, un requerimiento perentorio que debe efectuarse: 1. individualizando la relación jurídica de la que se trate y sus partes —es de buena técnica hacerlo, pues puede que entre las mismas partes exista más de una y la adopción de este temperamento evitará confusiones o planteos dilatorios—; 2. interponiendo una clara intimación a cumplir: se trata de un enunciado coactivo claro que no pueda ser confundido con una invitación al mejor esfuerzo posible; 3. otorgando el plazo previsto en la norma o el que resulte adecuado, según los usos y la naturaleza de la obligación; 4. enunciando el apercibimiento de resolución, pues de no existir este puede tratarse de una mera intimación al cumplimiento sin efecto extintivo; 5. indicando la existencia de daños y perjuicios por los que se demandará, de ser ello pertinente”* (HERRERA, Marisa - CAMELO, Gustavo - PICASSO, Sebastián; Op. Cit.; 2015; p. 486. Lo subrayado me pertenece).

También se ha dicho que el “requerimiento debe contener d) el apercibimiento expreso [inc. c) del art. 1088] de resolución si cumplido el plazo se mantiene el incumplimiento o se cumple en forma defectuosa o parcial dentro del plazo. Este requisito se considera esencial por parte de la doctrina (Lavalle Cobo, López de Zavalía, Ramella, Comp. Mosset Iturraspe) porque sin su concurrencia la mera existencia de la norma legal no permite inferir la voluntad de resolver por parte del acreedor en caso de continuar el incumplimiento y vencido el plazo de gracia” (RIVERA, Julio César - MEDINA, Graciela; *Código Civil y Comercial de la Nación Comentado*; Tomo III; Ciudad Autónoma de Buenos Aires; La Ley; 2015; pp. 682/683).

Bajo esta línea argumental, y de la lectura de las cartas documentos N°32063528 y 32063528, surge con claridad que la intimación realizada por la parte actora no fue efectuada bajo apercibimiento de resolución sino “... de accionar judicialmente por los daños y perjuicios y/o los delitos que se pudieran estar cometiendo en mi perjuicio”. Es decir, no se configuró el emplazamiento exigido por la norma como presupuesto para que opere la resolución mediante la cláusula resolutoria implícita por vía extrajudicial.

En consecuencia, al no haberse realizado en forma adecuada el emplazamiento exigido por el Art. 1088 del CCCN, corresponde descartar que la resolución se haya producido en forma extrajudicial.

#### **III.4.2. La resolución contractual judicial**

Como fuera señalado, para que se produzca la resolución por vía judicial basta que se cumplan con el resto de los presupuestos establecidos en el art. 1088 del CCCN.

En relación al primer supuesto, en su demanda la parte actora caracterizó al incumplimiento de los demandados como la falta de escrituración de las parcelas, conforme lo establece la cláusula segunda del contrato del 27/03/2018.

Afirmó que: *“la cláusula quinta dispone que la escritura traslativa de dominio se realizará en el plazo de 15 días cumplidas las condiciones estipuladas en las cláusulas 3 y 4 del mencionado contrato”* y que su parte había *“cumplido con todos los puntos y condiciones estipulados en las cláusulas 3 y 4 del mencionado contrato, y no obstante ello, la parte demanda incumplió su contraprestación”* (lo subrayado me pertenece).

Además, manifestó que: *“El contrato se desarrolló normalmente hasta que los organismos estatales requirieron que se unifique los padrones inmobiliarios N° 516596 y 516597 por escritura pública, siendo el padrón unificado el número N° 622884, para poder llevar adelante la donación de calles, pasajes, y espacios*

*verdes a la municipalidad de las Talitas, y poder proseguir con la labor y trámites de gestiones ante los organismos y obras encomendados contractualmente, conforme a la normativas legales vigentes. De esta forma, si no se unificaba el mencionado padrón por escritura pública, no se podía seguir adelante con las obras ni tampoco con los trámites administrativos” (lo subrayado me pertenece). Por ello realizó la intimación mediante las cartas documentos N°CD 926890887 y CD 926890895.*

Como fuera precisado, para la configuración de la cláusula resolutoria implícita, el Art. 1088 del CCCN exige un incumplimiento en los términos del Art. 1084 del CCCN. Esta norma dispone que: *“A los fines de la resolución, el incumplimiento debe ser esencial en atención a la finalidad del contrato. Se considera que es esencial cuando: a) el cumplimiento estricto de la prestación es fundamental dentro del contexto del contrato; b) el cumplimiento tempestivo de la prestación es condición del mantenimiento del interés del acreedor; c) el incumplimiento priva a la parte perjudicada de lo que sustancialmente tiene derecho a esperar; d) el incumplimiento es intencional; e) el incumplimiento ha sido anunciado por una manifestación seria y definitiva del deudor al acreedor”.*

Entonces, resulta necesario analizar la prueba producida en autos para verificar si el incumplimiento atribuido a los demandados reviste el carácter de esencial y, en consecuencia, resulta apto para configurar el primer presupuesto de la cláusula resolutoria implícita.

A estas alturas, es oportuno poner en relieve que la incontestación de la demanda por la contraparte no releva a la parte actora de la obligación de probar los hechos de justificación necesaria (Art. 438 del CPCyC).

Asimismo, no es ocioso recordar que las pretensiones, los hechos y las pruebas son los condicionantes de la decisión judicial. Y es que, como explica SENTÍS MELENDO, "el juez no sólo no puede salir en busca de hechos, sino tampoco en busca de pruebas, de éstas deben cuidar las partes; y sólo cuando las hayan puesto de manifiesto en su carácter de fuentes, es cuando el juez podrá acordarlas en su manifestación de medios" (SENTÍS MELENDO, Santiago, *La Prueba. Los grandes temas del derecho probatorio*, Buenos Aires, Ejea, 1979, p. 204).

En este contexto, considero que recaía sobre la parte actora la carga de desplegar una actividad probatoria eficaz a fin de acreditar el incumplimiento esencial exigido por la citada normativa.

Ahora bien, del análisis de la prueba producida en autos advierto que la parte actora no ha logrado acreditar en forma categórica que los demandados hayan incumplido con sus obligaciones y que este incumplimiento haya sido esencial en los términos del Art. 1084 del CCCN.

En primer lugar, porque observo un importante déficit probatorio en relación a los términos y alcances de la contratación instrumentada por el contrato del 27/03/2018

Y es que, conforme surge de la lectura de la cláusula primera, el contrato de “Dación en Pago y Ratificación de Convenio Anterior” tiene como antecedente una contratación anterior que no fue acompañada y en la cual se establecieron las correspondientes obligaciones. Tampoco se acompañó la carpeta técnica que hace referencia la cláusula tercera.

Esta orfandad probatoria impide establecer el panorama completo del contrato que las partes convinieron y que -ahora- la parte actora pretende extinguir.

En segundo lugar, porque -más allá de las alegaciones formuladas por parte de la actora en su demanda- no existen constancias en autos que acrediten un requerimiento por parte de algún organismo estatal dirigido a la unificación de los padrones inmobiliarios N°516596 y 516597 por escritura pública; es decir, no se ha probado de modo fehaciente que el incumplimiento atribuido a la demandada implique una imposibilidad de continuar y concluir con los trámites administrativos establecidos en el contrato.

Así, de la documentación acompañada con la demanda (nota N° 173/18 del 24/01/2018 de EDET; resoluciones N°101/18 del 28/02/2018 y N°455/18 del 14/08/2018 del ERSEPT y “Constancia de Prefactibilidad de Mitigación de Riesgos contra Inundaciones del 23/10/2018 de la Dirección Provincial de Agua”) no surge esta exigencia. Tampoco la parte actora precisó cuál era el organismo que requirió la citada unificación ni se acompañó prueba al respecto.

En tercer lugar, porque considero que no logró acreditarse que el plazo contenido en la cláusula quinta para cumplir con la obligación de transferir el dominio se encontraba vencido.

Como fuera dicho, las partes convinieron que “... La escritura traslativa de dominio se formalizará dentro del plazo de *Quince días (15) de cumplida la obras detalladas en la cláusula Tercera y las condiciones estipuladas en la cláusula cuarta*”.

Es decir, que resultaba necesario para la procedencia de la presente acción que la parte actora probara acabadamente el cumplimiento de sus obligaciones para establecer si el plazo se encontraba vencido o no. Empero, reitero que en mi interpretación del caso esto no ocurrió.

En relación a las obligaciones establecidas en la cláusula tercera del contrato, la parte actora no aportó prueba alguna que permita tener por acreditado su cumplimiento. Es más, como fuera indicado, ni siquiera acompañó la carpeta técnica que -conforme la citada cláusula- formaba parte del contrato.

Por ello y ante la ausencia de otra prueba (inspección ocular, pericia, etc), no es posible determinar si las obras descritas en la citada cláusula fueron realizadas total o parcialmente.

Respecto a las obligaciones enumeradas en la cláusula cuarta, tengo presente que la parte actora ha acompañado prueba dirigida a acreditar su cumplimiento, aunque consideró que ésta ha sido insuficiente por la siguientes razones:

i) “*Gestionar y obtener el ‘certificado de no inundabilidad’ del terreno de la Dirección de Agua de la Provincia de Tucumán*”: A fin de probar este extremo, se acompañó con la demanda la “Constancia de Prefactibilidad de Mitigación de Riesgos contra Inundaciones”. De su lectura surge que es un trámite previo para la obtención del citado certificado, por lo que entiendo que esta obligación no se encuentra cumplida en forma acabada y tampoco se ha acreditado de modo fehaciente que tal incumplimiento sea consecuencia directa del accionar de la demandada;

ii) “*Factibilidad de Servicios de Agua y Cloaca expedida por el ERSEPT*”: La parte actora acompañó las resoluciones N° 101/18 del 28/02/2018 y N°455/18 del 14/08/2018, emitidas por el ERSEPT, que aprueban y emiten los certificados de factibilidad N°4219, 4220, 4328 y 4329, respectivamente. Ello fue ratificado con el informe del ERSEPT, agregado en autos el 18/10/2021. Esta obligación se encontraría cumplida;

iii) “*Certificado de ‘factibilidad de energía eléctrica’ expedido por EDET S.A.*”: en autos se aportó la nota/documento N°125 del 05/01/2018 de Brique S.R.L., constructora, por la que se inició el trámite de factibilidad; la nota AM N°173/18 de EDET, en la que se indica los trámites que deben realizarse a fin de obtener la factibilidad; la nota/documento N°3039 del 03/04/2018 de Brique S.R.L. Constructora, mediante la cual ésta acompañó la documentación técnica de la obra “50 lotes en la localización de Las Talitas”; y la nota/documento N°3896 del 02/05/2018 de Brique S.R.L. Constructora, por la que ésta elevó el cómputo de materiales de la citada obra a EDET. Cabe destacar que, en su informe del 12/10/2021 (agregado en autos el 19/10/2021), EDET solo acompañó copia de la última nota y no precisó si el trámite de factibilidad se encontraba concluido. Lo citado no me permite tener por acreditado el cumplimiento de esta obligación y tampoco se ha acreditado de modo fehaciente que el presunto incumplimiento sea consecuencia directa del

accionar de la demandada;

iv) “‘Planos del Loteo’ con los padrones de la Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán, y visado por la Municipalidad de Las Talitas”: el plano del Anteproyecto de Loteo, acompañado junto con la demanda, cuenta con el visado de la Municipalidad de Las Talitas (01/01/2017), pero no consta que éste haya sido inscripto en la Dirección de Catastro de la Provincia de Tucumán (el casillero correspondiente se encuentra sin llenar). Por ello tendré por cumplida parcialmente esta obligación;

v) ‘Planos de curvas de niveles’: No fue acompañado un plano específico pero los niveles constan en el citado anteproyecto de loteo.

vi) El resto de la documentación acompañada (contrato de fideicomiso, contrato de dación de pago, cartas documentos, notas varias, etc.), no bastan para acreditar el acabado cumplimiento de las referidas obligaciones, ni demuestra que la falta de cumplimiento se consecuencia lógica de una falta imputable a la demandada.

Asimismo, tengo presente que de la nota N°0984-B del 03/05/2028, suscrita por Juan Pablo Berbeluk, quien actúa en representación del Fideicomiso Berbeluk I, y dirigida al Secretario de Obras y Servicios Públicos, surge que aquél manifestó que “... *por lo expuesto del expediente N°2258/325 que la Sra. Rosa Lucía Lazarino y el Sr. Antonio Miguel Lazarino elevaron a la Dirección de Agua y que se encuentra en vuestra secretaría y del cual tienen conocimiento que el plano presentado mediante expediente N°01/12/2017 fue rechazado. Por lo tanto, este Fideicomiso encomienda al Agrimensor Sr. Carlos Alberto Flores y con Matrícula Profesional N°214, la gestión de finalizar el expediente correspondiente*”. Esta manifestación siembra incertidumbre respecto a si la obligación de aprobación del plano de loteo se encuentra cumplida.

Lo manifestado, me permite concluir que no se encuentra debidamente acreditado que la parte actora haya cumplido acabadamente con sus obligaciones y, en consecuencia, que se encontrara vencido -o siquiera corriendo- el plazo para escriturar establecido en la cláusula quinta del contrato. Tampoco surge de la prueba aportada que la parte actora se haya visto imposibilitada de ejecutar las obligaciones a su cargo por culpa de la demandada.

Dicho en otros términos, la orfandad probatoria en la que ha incurrido la accionante genera un ámbito de incerteza para este juzgador, pues no ha sido demostrado en este expediente que la parte actora haya cumplido acabadamente las obligaciones a su cargo y/o que no hubiera podido cumplirlas por culpa exclusiva de la demandada. Consecuentemente, no se encuentra probado el "incumplimiento esencial" (Arts. 1084 y 1088 CCCN)-por parte de la demandada- que la Ley exige y que opera como requisito *sine qua non* para la procedencia de la acción resolutoria.

Asimismo, al no haberse probado dicho extremo, resulta inoficioso continuar con el análisis del restante presupuesto (mora del deudor).

### **III.4.3. La conclusión**

A mérito de lo expuesto y en tanto no se ha logrado acreditar los presupuestos exigidos por el Art. 1088 del CCCN, corresponde rechazar la demanda por resolución contractual interpuesta por Gloria Marina Cisneros de Berbeluk, en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Berbeluk 1, en contra de Rosa Lucía Lazarino y Antonio Miguel Lazarino.

### **III.5. Los daños y perjuicios**

Al tratarse la acción de daños y perjuicios intentada por la actora una derivación de la acción de resolución contractual, y al haber sido rechazada ésta, también corresponde rechazar la demanda de daños y perjuicios interpuesta por Gloria Marina Cisneros de Berbeluk, en su carácter de

fiduciaria del Fideicomiso Berbeluk 1, en contra de Rosa Lucía Lazarino y Antonio Miguel Lazarino.

Ello toda vez que, acreditada la ausencia de la antijuridicidad (incumplimiento contractual) por parte de los demandados -presupuesto necesario para la existencia de responsabilidad-, no es posible condenar a éstos a indemnizar daño alguno.

### **III.6. Costas**

En atención al resultado al que arribo y en aplicación de lo consagrado en el Art. 61 del CPCyC, corresponde imponer las costas del presente proceso a la parte actora, por resultar vencida.

### **III.7. Honorarios**

No existiendo claridad en la base regulatoria, estimo menester diferir la regulación de honorarios para su ulterior oportunidad.

Por ello,

## **IV. RESUELVO:**

**IV.1. RECHAZAR** la demanda por resolución contractual, daños y perjuicios interpuesta por Gloria Marina Cisneros de Berbeluk (D.N.I. N°5.938.641), en su carácter de fiduciaria del Fideicomiso Berbeluk 1, en contra de Rosa Lucía Lazarino (D.N.I. N° 13.066.645) y Antonio Miguel Lazarino (D.N.I. N°17.268.976), por lo considerado.

**IV.2. COSTAS** al actor, conforme lo ponderado.

**IV.4. DIFERIR** la regulación de honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.** AJPN

**DR. R. AGUSTÍN VIDAL**

**JUEZ**

**JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL VI° NOMINACIÓN**

**Actuación firmada en fecha 04/05/2026**

Certificado digital:

CN=VIDAL Ramon Agustin, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20359214333

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