

Expediente: 5565/23

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS YUNGAS RESERVA PRIVADA COUNTRY CLUB C/ LIFACO S.R.L. S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **26/08/2025 - 00:00**

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

23260284274 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS YUNGAS RESERVA PRIVADA COUNTRY, CLUB-ACTOR*

90000000000 - *LIFACO S.R.L., -DEMANDADO*

20279621299 - *FARIAS LISCHINSKY, JERÓNIMO-MENOR*

20279621299 - *FARIAS LISCHINSKY, BERNABE-MENOR*

20279621299 - *FARIAS LISCHINSKY, FACUNDO MAXIMILIANO-MENOR*

20279621299 - *LISCHINSKY, MARIANA-TERCERO*

30716271648408 - *DEFENSORA DE MENORES IIIA. NOMINACION, -DEFENSOR DE MENORES*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 5565/23



H106038653490

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IIIª Nominación

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS YUNGAS RESERVA PRIVADA COUNTRY CLUB c/ LIFACO S.R.L. s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE N°5565/23.-

San Miguel de Tucumán, 25 de agosto de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el planteo de nulidad en este proceso caratulado: "Consortio de Propietarios Las Yungas Reserva Privada Country Club c/ Lifaco S.R.L. s/ Cobro Ejecutivo de Expensas", expte. n° 5565/23 y

RESULTA:

I. En fecha 27/03/2025, se apersona Mariana Lischinsky, en el carácter de representante de los menores Jerónimo Farías Lischinsky, Bernabé Farías Lischinsky y Facundo Maximiliano Farías Lischinsky, con el patrocinio del letrado Jaime Roig y solicita que se declare la nulidad de la sentencia recaída en autos, de la resolución que dispone el embargo dictado en el proceso y de todos aquellos actos que sean su consecuencia.-

Esgrime como fundamento central que la sentencia de trance condenó a LIFACO SRL, cuando en realidad se debería haber demandado al FIDEICOMISO ALMAF I. Destaca que el embargo concedido en autos ha recaído sobre un inmueble de LIFACO pero afectado al patrimonio del fideicomiso, por lo que la medida precautoria resultaría jurídicamente improcedente en tanto afecta derechos de terceros beneficiarios del fideicomiso. Por ello solicita se declare la nulidad del embargo y se ordene su levantamiento. Indica que el perjuicio concreto yace en que a partir de este trámite

nulo quedarán sin techo los niños, menores de edad.-

Desarrolla su planteo con los siguientes fundamentos: a) el inmueble pertenece a un patrimonio separado e inembargable, correspondiente al fideicomiso (art. 1685 CCCN), por lo que la actora no debió demandar a LIFACO sino al Fideicomiso, y en este último caso, el patrimonio es inembargable por deudas ajenas al propio fideicomiso; b) el condenado debió ser el fideicomiso y no su fiduciante.-

II. En fecha 08/04/2025, la parte actora contesta el traslado conferido y solicita el rechazo del planteo de nulidad articulado por considerarlo improcedente.-

Destaca como argumentos de su responde que: a) el planteo resulta extemporáneo ya que la Sra. Lischinsky ya se había presentado con anterioridad (el 16/08/24) en estos autos, sin hacer referencias a las cuestiones que ahora intenta incorporar ni opuso excepción alguna; b) aquel apersonamiento de la Sra. Lischinsky, quien también reviste el carácter de administradora de LIFACO S.R.L., convalidó el acto de la intimación de pago y las demás resoluciones dictadas en el proceso; c) los menores que invocan ser beneficiarios del fideicomiso, no son partes del proceso de ejecución; d) el FIDEICOMISO, no tiene personería jurídica propia, por ende no es un sujeto de derecho autónomo; e) la Sra. Lischinsky también es poseedora del inmueble deudor, por lo que al tratarse de obligaciones propter rem (que siguen al inmueble independientemente de quien sea su titular) y en virtud del art. 2046 del CCCN, también es deudora de expensas.-

III. Corrida vista al Agente Fiscal Civil, éste emite su dictamen en fecha 23/04/2025 y concluye que debe rechazarse el planteo de nulidad por considerar que los incidentistas carecen de interés en la declaración de la nulidad que pretenden. En virtud del art. 223 del CPCCT, la nulidad debe ser planteada – únicamente – por la parte que será beneficiada con su declaración, lo que no acontece con los incidentistas.-

IV. Mediante proveído de fecha 04/08/2025, pasa el expediente a despacho para resolver el planteo de nulidad articulado.-

CONSIDERANDO:

1.- Las nulidades procesales carecen de un fin en sí mismas y constituyen sólo un medio para enmendar perjuicios efectivos, "que surgidos de las desviación de las reglas del proceso, pueden generar indefensión" (Alberto L. Maurino: Nulidades Procesales, pág. 34).-

En este sentido debo destacar que los incidentistas no manifiestan en forma clara y precisa cual es el perjuicio concreto que les producen los actos cuya nulidad peticionan. Tampoco indican cuales han sido las defensas que se han visto privados de plantear en la causa. Es decir, persiguen la declaración de nulidad por la nulidad misma, lo cual se encuentra vedado en nuestro ordenamiento procesal.-

No basta la sanción de la ley, ni la existencia del vicio para obtener la nulidad del acto; es preciso que ese vicio haya ocasionado perjuicio a la parte que lo invoca, ya que la sanción de nulidad debe tener un fin práctico y no una enunciación meramente teórica: no existe nulidad por la nulidad misma.-

El art. 223 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán establece que "Para obtener la declaración de nulidad de un acto procesal es necesario tener interés legítimo. No se declarará nulo un acto irregular cuando su irregularidad no trascienda en perjuicio de la defensa de quien lo pide. La parte que hubiera dado lugar a la nulidad no podrá pedir la invalidez del acto realizado. Tampoco se declarará nulo un acto, pese a su irregularidad, cuando ha cumplido el fin para el cual estaba destinado".-

"Como acertadamente lo ha manifestado la sentenciante, el art. 167 procesal establece que "para obtener la declaración de nulidad de un acto procesal es menester tener interés legítimo. No se declarará por ello nulo un acto irregular cuando su irregularidad no trascienda en perjuicio de la defensa de la parte que lo pide (). Tampoco se declarará nulo un acto, pese a su irregularidad, cuando ha llenado el fin para el cual estaba destinado". La presentación realizada por la codemandada en el proceso se produjo por el conocimiento que tuvo de la demanda, que fue notificada en el domicilio denunciado por la actora. Esa notificación que habría sido mal hecha según la codemandada, por no haberse dirigido la cédula a la casa central de la compañía, cumplió su finalidad, es decir llegó a destino haciendo saber de la existencia de este juicio; la codemandada tuvo conocimiento cierto y cabal de lo que acontecía en forma inmediata, si estamos a las fechas mencionadas, por lo cual el art. 167 de nuestro digesto ritual se hace operativo... para la declaración de nulidad, es necesario la existencia de un interés afectado, de un perjuicio verdadero, el cual no se encuentra acreditado, toda vez que la codemandada tomó conocimiento y pudo oponer oportunamente su defensa, contestando demanda y asistiendo a la audiencia del art. 142, conforme surge de las constancias de autos. (Cámara Civil y Comercial Común - Concepción - Sala Única. Expte. 193/20. Sentencia n° 4 de fecha 07/02/2022).-

2.- Tampoco puede escapar al análisis del suscripto la particular situación procesal y legal de la representante de los menores incidentistas, la Sra. Mariana Lischinsky: a) la misma es administradora de la sociedad fiduciaria demandada (conforme informe acompañado por ella misma con la presentación del 16/08/2024); b) ya se apersonó en autos con anterioridad (el 16/08/2024) sin hacer los planteos correspondientes en tiempo y forma (nulidad, excepciones, etc.).-

Es evidente la ausencia de buena fe procesal en la Sra. Lischinsky. Actúa en forma contraria a la doctrina de los actos propios, intentando solapadamente interponer un planteo contra actuaciones que ya ha convalidado (art. 224 CPCC).-

3.- Por otro lado, se debe aclarar que el Fideicomiso ALMAF I no es una persona jurídica, sino un contrato (arts. 1666 y ss. del CCCN), por lo que pretender su notificación en autos no resulta ajustado a derecho. Todo lo referido al patrimonio fiduciario (en este caso, reclamo de deudas por expensas) se debe sustanciar con su representante legal, el fiduciario (arts. 1689, 1682, 1685, 1688 y cc. del CCCN), y que en este caso es precisamente LIFACO S.R.L.- En consecuencia no se advierte vulneración alguna al debido proceso y al derecho de defensa que justifique la sanción de la nulidad.-

4.- Finalmente, también se debe tener presente que la Sra. Lischinsky habita, junto a sus hijos menores de edad (incidentistas), el inmueble objeto de la litis (asiento del hogar familiar), por lo que también se encuentran comprendidos por el art. 2050 del CCCN, en cuanto a la obligación de pagar la deuda por expensas -no desconocida- reclamada en este juicio.-

Por todos los motivos expresados, resuelvo no hacer lugar al planteo de nulidad deducido en fecha 27/03/2025 por la Sra. Mariana Lischinsky, en el carácter de representante de los menores Jerónimo Farías Lischinsky, Bernabé Farías Lischinsky y Facundo Maximiliano Farías Lischinsky.-

Las costas se imponen a los incidentistas vencidos, por ser ley expresa (art. 61 del CPCCT).-

Por ello,

RESUELVO:

I) NO HACER LUGAR al planteo de nulidad deducido por los terceros incidentistas en fecha 27/03/2025, conforme lo considerado.-

II) COSTAS se imponen a los incidentistas vencidos (art. 61 del CPCCT).-

III) RESERVAR pronunciamiento sobre la regulación de honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER.-

DR. CARLOS RAÚL RIVAS

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 25/08/2025

Certificado digital:
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/2b1819a0-7dcf-11f0-baa7-4fc5f1bc475b>