

Villa Regina, 4 de junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en "LASSO, ANIBAL RUBEN Y OTROS C/ MIGUEL, SILVIA LORENA Y OTROS S/ ORDINARIO - RESOLUCIÓN DE CONTRATO" (Expte. N° VR-00084-C-2026); de los cuales,

RESULTA:

Que mediante presentación de fecha 13/03/2026 10:04:44 comparece PAULA DANIELA VERTÚA en representación de SERVICIOS VERTÚA S.A, con el patrocinio de la Dra ARIANA ZULIANI, ésta última como apoderada de ANIBAL RUBÉN LASSO, a los efectos de promover demanda de resolución del boleto de compraventa suscripto el 07/12/2017 por incumplimiento esencial del comprador, Sres PABLO JEREMIAS MIGUEL, DNI 19.039.293 y SILVIA LORENA MIGUEL, DNI 28.945.785 y solicitar se ordene la inmediata restitución del inmueble identificado como 06-1-C-270-01/03 LOTE 03.

Mediante providencia de fecha 18 de marzo de 2026 se ordena notificar a la parte accionada.

Mediante presentación de fecha 09/04/2026 20:16:52 (Mov E0003) comparecen los Sres. PABLO JEREMÍAS MIGUEL y SILVIA LORENA MIGUEL, con el patrocinio letrado conjunto de los Abogados CARLOS ESTEBAN CARRO y HORACIO NELLO PAGLIARICCI, a los efectos de oponer excepción de INADMISIBILIDAD DE LA ACCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE LA MEDIACIÓN PREVIA OBLIGATORIA (Ley Provincial N° 5450) y FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA RESPECTO EL SR. ANIBAL RUBEN LASSO. Asimismo contesta demanda en subsidio.

En cuanto al incumplimiento de la mediación previa indica que: *“la parte actora ha pretendido satisfacer este requisito procesal acompañando el*

acta del expediente VR-00658-M-2025, caratulado “LASSO, ANÍBAL RUBÉN Y/ MIGUEL, SILVIA LORENA Y OTROS 5/ MEDIACIÓN PREJUDICIAL -DESALOJO”. Tal como surge inequívocamente de su propia carátula, dicha mediación tuvo por objeto una pretensión de desalojo, institución jurídica absolutamente distinta — en su causa, objeto y efectos— a la resolución contractual que aquí se persigue. Proceso en el que, además, no luce la participación, no insto y estuvo ausente, la coactora SERVICIOS VERTUA S.A.”.

Sostiene que el desalojo tutela la recuperación material de la tenencia de un inmueble fundada en la extinción o ausencia de un vínculo locativo o de otra naturaleza que legitime la ocupación. Que la resolución contractual, en cambio, importa la extinción retroactiva de un contrato bilateral por incumplimiento de una de las partes, con las consecuencias restitutorias y resarcitorias que ello apareja (arts. 1083 y ss, CCvC). Se trata de pretensiones con causa petendi y petitum radicalmente diferentes: distintos hechos constitutivos distinto régimen jurídico aplicable, distintas consecuencias sustanciales.

En cuanto a la falta de legitimación activa indica que el boleto de compraventa cuya resolución se pretende fue suscripto en fecha 07/12/2017 exclusivamente entre SERVICIOS VERTÚA S.A. como vendedora, y PABLO JEREMÍAS MIGUEL y SILVIA LORENA MIGUEL como compradores. Que el Sr, Lasso es un tercero absolutamente ajeno a dicho vínculo contractual. Que la legitimación activa para demandar la resolución de un contrato corresponde, en principio, exclusivamente a las partes del contrato (art, 1023 CCyC). Que para que un tercero pudiera subrogarse en esa legitimación, hubiera sido necesaria una cesión de derechos contractuales debidamente notificada al deudor cedido (arts. 1614, 1620 y cc. CCyC).

Manifiesta que sin embargo no existió cesión del boleto de compraventa a

favor del Sr. Lasso, no existió notificación alguna de cesión a los aquí demandados, y el Sr, Lasso habría adquirido el inmueble mediante Escritura Pública N° 154 de fecha 14/04/2025, pasada ante la escribana Rossana Gilda Hernández —operación realizada de manera directa entre Servicios Vertúa S.A. y el Sr. Lasso, sin intervención de los demandados y sin que previamente se hubiera resuelto el boleto de compraventa vigente.

Entiende que Servicios Vertúa S.A. pretendió transmitir un dominio que se encontraba gravado por los derechos emergentes del boleto vigente a favor de los aquí demandados, sin haber obtenido previamente resolución judicial ni extrajudicial válida del mismo. Que tal acto resulta inoponible a los compradores del boleto por aplicación de los arts. 1170 y 1171 del CCyC, que protegen al adquirente por boleto que tiene posesión del inmueble frente a posteriores transmisiones dominiales.

Refiere que: *“no resulta verosímil, por otra parte, que el Sr. Lasso ignorara la existencia del boleto previo al momento de escriturar. habida cuenta de la estrecha vinculación personal que lo une con PAULA DANIELA VERTUA, apoderada de Servicios Vertúa S.A. en la presente causa y quien asimismo suscribe el Boleto y el escrito de inicio de la presente causa. Esta singular circunstancia —que haya intervenido en todos los actos jurídicos relevantes constituye un indicio serio de que el Sr. Lasso no podía ignorar la situación jurídica del inmueble al tiempo de su adquisición, como así, que nunca tuvo la posesión como falazmente declara en la escritura traslativa del dominio”.*

Que en consecuencia, el Sr, Lasso carece de legitimación activa para demandar la resolución del boleto de compraventa del cual nunca fue parte. Su intervención en autos no encuadra en ninguna de las hipótesis de litisconsorcio activo necesario o facultativo que autoriza el art. 83 del CPCC RN, por cuanto no existe comunidad de derechos con Servicios Vertúa S.A. respecto del vínculo contractual que se pretende disolver.

Mediante providencia de fecha 21 de abril de 2026, de todas las excepciones interpuestas, se corre traslado.

Mediante presentación de fecha 28/04/2026 11:03:10 (Mov E0005) comparece la actora a los efectos de contestar el traslado conferido.

En cuanto a la falta de mediación esgrimida refiere que: *“si bien en el acta de mediación se consignó como objeto el "Desalojo", lo cierto es que la materia del conflicto versó siempre sobre la ocupación del inmueble y la ruptura del vínculo contractual que otorgaba la tenencia al demandado. El desalojo no es un fin en sí mismo, sino la consecuencia jurídica del incumplimiento del boleto (la resolución contractual). Conforme lo preceptuado por la ley, el proceso de mediación obligatoria en la Provincia de Río Negro no es un rito sacramental, no se establece como un esquema rígido, literal y hermético. Su finalidad es otorgar a las partes la oportunidad de autocomponer el conflicto. El demandado estuvo presente, conoció el reclamo de restitución y tuvo la oportunidad de ofrecer el pago de las cuotas adeudadas, lo cual no hizo; de hecho, en la sección Objeto por el que se agota la instancia quedó establecido que: ... (Ampliado por Requeridos) Daños y perjuicios por incumplimiento contractual de la clausula TERCERA y CUARTA del Boleto de Compraventa de fecha 01/12/2017. Pago de Multa diaria por incumplimiento contractual por parte de vendedor”*.

Entienden que la solicitud de los demandados de declarar inadmisibile la causa porque la carátula de la misma es desalojo y no incumplimiento contractual, nos parece un exceso ritual, contrario al artículo 4° de la misma. Máxime, teniendo en cuenta que los demandados tuvieron la oportunidad de exponer su postura y dejarla de manifiesto ante el requerimiento del desalojo.

En lo que hace a la falta de legitimación activa respecto del Sr. Lasso entiende que: *“la excepción planteada resulta manifiestamente*

improcedente y debe ser rechazada con costas, en principio porque el coactor Lasso es el actual titular registral del inmueble objeto de la litis. Como tal, ostenta un interés legítimo directo, actual y eminente en la defensa de su patrimonio y en la recuperación de la tenencia de un bien de su propiedad. La legitimación para accionar por desalojo o resolución contractual no se limita únicamente al suscriptor del boleto, sino que se extiende a quien es el dueño de la cosa, especialmente cuando el contrato que originó la entrega del bien ha quedado sin causa legítima por el incumplimiento del comprador. Negar la legitimación del dueño registral equivaldría a privarlo de su derecho constitucional de propiedad (Art. 17 CN). La acción de resolución contractual es ejercida por quien reviste el carácter de vendedor originario y parte del contrato, titular del crédito derivado del mismo, lo que torna incuestionable su legitimación para accionar por incumplimiento. En cuanto al coactor, actual titular dominial del inmueble, su intervención en autos se justifica en su interés jurídico directo, actual y concreto en la resolución del conflicto, en tanto la eventual resolución del boleto impactará necesariamente en la situación posesoria del bien y en su restitución. En efecto, la presencia del actual propietario en el proceso no implica arrogarse derechos derivados del contrato —los cuales no le han sido cedidos—, sino que responde a la necesidad de integrar adecuadamente la litis a fin de garantizar la eficacia práctica de la sentencia que se dicte, particularmente en lo que respecta a la restitución del inmueble. En tal sentido, su participación debe ser entendida como la de un litisconsorte activo con interés jurídico propio en los efectos de la sentencia, evitando así eventuales planteos futuros que pudieran obstaculizar su cumplimiento”.

Mediante providencia de fecha 15 de mayo de 2026 pasan las presentes a resolver.

CONSIDERANDO:

1) Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de dar tratamiento a las excepciones que realizara la parte demandada.

2) En cuanto a la falta de acreditación del agotamiento de la instancia de mediación previa he de tener en consideración que el art 29 de la ley 5450 conforme acordada n°31/2020 dispone: “Ac. 31/2020 - Artículo INICIACIÓN DEL TRÁMITE. La Mediación se inicia y tramita a través del Sistema de Gestión PUMA-MARC. La descripción del objeto del reclamo se realiza de modo breve y precisa, debe incluir el motivo, la cuantificación económica si la hubiere y el detalle de los rubros que lo componen. Cuando corresponda se consignan los datos del siniestro. Las correcciones o ampliaciones que puedan requerirse por el CIMARC se completan en el plazo de diez (10) días, bajo apercibimiento de tener por desistido el requerimiento. La notificación se realiza válidamente a través del Sistema de Gestión. Es carga de los/las asistentes letrados/as de las partes comunicar a ellas los movimientos y actos para garantizar su participación en el proceso. Todos los movimientos de los procesos digitales, quedan notificados el día posterior al día que se publican en el Sistema de Gestión, o el siguiente día hábil, si alguno de aquellos resulta feriado o inhábil. Los plazos comienzan a correr al día siguiente de la notificación. Los movimientos que se publiquen en el Sistema en horas o días inhábiles se tienen por publicados el día hábil siguiente”.

Asimismo que de la documentación acompañada por la actora surge que el objeto de la mediación realizada era: “El motivo de la misma se funda en que soy propietario del loteo individualizado más arriba (Vertúa) y los señores Miguel se encuentran usurpando un lote el mismo. Han colocado una casilla en la cual supuestamente residen y un camión. (Ampliado por Requeridos) Daños y perjuicios por incumplimiento contractual de la clausula TERCERA y CUARTA del Boleto de Compraventa de fecha

01/12/2017. Pago de Multa diaria por incumplimiento contractual por parte de vendedor. Monto de la negociación: INDETERMINADO”.

De su observancia, y sin perjuicio de la caratula otorgada, surge que el objeto de la mediación realizada resultó ser “*Daños y perjuicios por incumplimiento contractual de la clausula TERCERA y CUARTA del Boleto de Compraventa de fecha 01/12/2017. Pago de Multa diaria por incumplimiento contractual por parte de vendedor*”, es decir, de gran similitud objeto de las presentes; aunando a ello que las partes resultan ser las mismas, y que han concurrido ambas a la audiencia en sede del CEJUME, por lo que el conocimiento de las presentes, de su objeto y de lo que se reclama, no puede ser desconocido por ninguna; por lo que conforme lo expuesto, a la excepción por falta de agotamiento de la vía de mediación, no se hará a lugar.

3) En cuanto a la falta de legitimación activa, nuestro Código Procesal Civil y Comercial provincial en su artículo 319 dispone: “*Sólo se admiten como previas las siguientes excepciones: 1. Incompetencia. 2. Falta de personería en la demandante, en el demandado o sus representantes, por carecer de capacidad civil para estar en juicio o de representación suficiente. 3. Falta de legitimación para obrar en el actor o en el demandado, cuando sea manifiesta, sin perjuicio, en caso de no concurrir esta última circunstancia, de que el Juez o Jueza la considere en la sentencia definitiva*”.

Asimismo se tiene dicho que: “*en razón de la estrecha vinculación que generalmente guarda la legitimación para obrar con la cuestión de fondo sometida a decisión del juez, la excepción sólo puede resolverse como artículo de previo y especial pronunciamiento en el supuesto que la ausencia de legitimación aparezca en forma manifiesta*”, y que “*por ello, y así se desprende de la norma examinada, esa decisión no constituye obstáculo para que el Juez, en la sentencia definitiva, y valorando los*

elementos de juicio aportados durante el transcurso del proceso, se pronuncie acerca de la existencia o inexistencia de legitimación para obrar" (conf. Lino E. Palacio, Manual de Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo-Perrot, Cdad. de Bs. As., 2003, pág. 370/371).

En cuanto a las excepción planteada, y lo manifestado por las partes y, teniendo especial consideración que el sustento de la excepción de falta de legitimación activa es que el Sr. Lasso no resultó ser parte del contrato, quien conforme la documental acompañada resulta ser dueño del inmueble objeto de las presentes, aunando a ello que la escritura Escritura Pública N° 154 de fecha 14/04/2025 no fue objetada, y siendo que lo que aquí se resuelva en cuanto a la existencia o no de las causales de resolución de contrato afectará sustancialmente la situación del Sr. Lasso; a lo que se agrega que se encuentra expresamente controvertido por ambas partes la circunstancia relativa a los hechos expuestos, advierto que es necesaria la producción de prueba para resolver los planteos con elementos suficientes. En base a ello y de acuerdo a las constancias de autos, se advierte la imposibilidad de la resolución de los planteos efectuados en este estadio procesal, razón por la que se difiere para definitiva.

En consecuencia,

RESUELVO:

- 1)** No hacer lugar a la defensa referida a la instancia de mediación prejudicial; y diferir el tratamiento y resolución de la excepción de falta de legitimación activa para el momento de dictar sentencia definitiva.
- 2)** Fijar audiencia preliminar para el día **26 de junio de 2026 a las 10:00 horas** la que se realizará bajo la modalidad de "audiencia judicial remota". Hágase saber que la invitación ZOOM de la audiencia fijada precedentemente se encontrará disponible en PUMA.
- 3)** La imposición en costas de la presente incidencia será considerada en las

genéricas a determinar al momento de dictar sentencia.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

mdw

PAOLA SANTARELLI

Jueza