

Expediente: 2713/24

Carátula: NAVARRO MIGUEL ANGEL C/ GIMENEZ GUSTAVO GABRIEL S/ DESALOJO

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I

Tipo Actuación: FONDO (RECURSOS)

Fecha Depósito: 11/09/2025 - 00:00

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

20368393240 - NAVARRO, MIGUEL ANGEL-ACTOR

90000000000 - GIMENEZ, GUSTAVO GABRIEL-DEMANDADO

20259507066 - GUTIERREZ, MARIA DE LOS ANGELES-TERCERO

20368393240 - DELGADO, XIMENA JULIETA-POR DERECHO PROPIO

JUICIO: NAVARRO MIGUEL ANGEL c/ GIMENEZ GUSTAVO GABRIEL s/ DESALOJO. EXPTE. N° 2713/24 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 2713/24



H104118696772

AUTOS: NAVARRO MIGUEL ANGEL c/ GIMENEZ GUSTAVO GABRIEL s/ DESALOJO. Expte.: 2713/24

SENTENCIA N° 176

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 10 días del mes de septiembre de 2025 se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 1a., para considerar y resolver el recurso de apelación interpuesto por la tercera **GUTIERREZ, MARIA DE LOS ANGELES**, contra la sentencia de fecha 08 de abril de 2025.

Establecido el orden de votación, dijo el Sr. Vocal preopinante **Dr. Carlos E. Courtade** : Contra la sentencia que resolvió : "...I.- **HACER LUGAR** a la demanda de desalojo entablada por Miguel Ángel Navarro en contra de Gustavo Gabriel Giménez y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado en Block B, segundo cuerpo, 1° piso, Dpto. 16 del Barrio DIZA y, en consecuencia, **CONDENAR** al demandado a hacer entrega del inmueble al actor mediante su apoderada en el plazo de 10 días de quedar firme el presente pronunciamiento libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario.II.- **COSTAS** al demandado vencido por ser ley expresa.III.-**RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad...", en fecha 07 / 05 / 25 promovió **MARIA DE LOS ANGELES GUTIERREZ** recursos de nulidad y apelación.

Sostiene la apelante que de conformidad con el Art. 766, 767, 801 y cctes. del CPCYCT viene a interponer recursos de apelación y nulidad en contra de la Sentencia referida porque la considera un acto irregular pues no ha sido dictada conforme lo manda la ley y le causa un atentado a su derecho

de defensa. Considera que el proceso judicial debe ser un curso ordenado, recto y lineal de actos procesales que se desenvuelven de modo congruente, lógico y racional conforme a pautas preestablecidas por el legislador en donde se garantiza, entre otras cosas, la defensa en juicio. (Juan Carlos Ocampo, La ley n 1989) y que todo este proceso de desalojo y la sentencia de fecha 08/04/2025, no son conforme al recto caminar del proceso, siendo todo lo actuado irregular desde la supuesta notificación de la demanda.

Señala que como consta en autos, el 31 / 10 / 2024 a hs 10:55 el Oficial Notificador Gonzalo Domingo de Prada supuestamente se presentó en el domicilio de BLOCK B, 2do CUERPO, 1° PISO, DPTO 16, B° DIZA, TUCUMÁN con el propósito de notificar la demanda de desalojo; no siendo atendido por persona alguna y deja aviso de que comparecerá nuevamente el 01/11/2024 a hs 12:25. El día 01/11/2024 a hs 12:25 el oficial notificador, supuestamente, se constituyó nuevamente en el domicilio de BLOCK B, 2do CUERPO, 1° PISO, DPTO 16, B° DIZA, TUCUMÁN y procedió a FIJAR la cédula en el acceso principal de la edificación o conjunto inmobiliario (en este caso conjunto de monoblock) por no haber en el momento portero o encargado del conjunto inmobiliario. Manifestó también de que hizo saber la existencia de este juicio a los subinquilinos v/o ocupantes y que no pudo identificar a los subinquilinos y/o ocupantes, pero si logro identificar el inmueble objeto de este proceso.

Advierte que el inmueble objeto de este proceso fue individualizado en el escrito de demanda como ubicado en BLOCK B, 2do CUERPO, 1° PISO, DPTO 16, B° DIZA de la ciudad de San Miguel de Tucumán sin más especificaciones.

Señala que los arts. 495, 496, 497 y 498 del CPCyCT imponen ciertos deberes al oficial notificador pero que de la compulsas de estos autos y más precisamente del informe del oficial notificador de fecha 01/11/2024 surge claramente de que no cumplió con lo preceptuado en el Art. 495 del CPCyCT, ya que no notificó la demanda de desalojo en el domicilio especial fijado en el contrato, ni en el inmueble objeto de este proceso, ya que se limitó a fijar la cédula en el acceso principal del monoblock o complejo inmobiliario por lo que no tomó conocimiento anteriormente de este proceso de desalojo; nunca le llegó la notificación de la demanda al departamento en el cual reside con sus hijos menores de edad. Considera que por la gravedad de lo sucedido, la defensa de su parte ha recibido un certificado de defunción y ha sido conminada al laberinto del indebido proceso que es lisa y llanamente palmaria en las actuaciones que impulsa la actora. En consecuencia, por la falta de notificación de la demanda conforme lo establece el Art. 495 de nuestro código de rito, no pudo tomar conocimiento de la misma y ejercer su derecho de defensa de rango constitucional.

Destaca que nuestro código de rito, en el TÍTULO VI, trata los PROCESOS DE CONOCIMIENTOS ESPECIALES, regulando en el CAPÍTULO 4 el proceso de DESALOJO en el cual se fijan reglas específicas para tal proceso, como lo es la notificación de la demanda y como debe proceder el Oficial Notificador, por lo que pretender que se tenga por válida la notificación de la demanda supuestamente fijada en el acceso principal del monoblock o conjunto inmobiliario (Art. 202 3er párrafo del CPCYCT) es absurdo atento a que el proceso de desalojo, regulado como proceso especial en nuestro código de rito, tiene reglas específicas respecto a la notificación de la demanda de desalojo y a la forma que debe proceder el oficial notificador y deroga tácitamente al Art. 202 del mismo código.

Entiende que la aplicación del Art. 202 Tercer párrafo a este proceso de desalojo resultaría sin duda alguna inconstitucional ya que en el caso concreto resultaría notoriamente violatorio del debido proceso legal garantizado por norma fundamental (art. 18, 14, 33 de la Constitución Nacional, Art. 24 de la Constitución de la Provincia de Tucumán); por cuanto altera la estructura esencial del debido proceso, conculcando asimismo, el derecho de defensa (Art. art. 18, 14, 33 de la Constitución

Nacional) el derecho a la tutela judicial efectiva (arts. 1.1. 8.1 y 25 de la CADH, y 14.1 del PIDCP, Art. 24 de la Constitución de la Provincia de Tucumán) al permitirse como válida una notificación de demanda, realizada irregularmente por el oficial notificador, que jamás llegó al conocimiento de esta parte para ejercer su derecho de defensa.

Recalca que la inconstitucionalidad de dicha norma radica en que altera la estructura esencial del proceso, el derecho de defensa, el derecho a la tutela judicial efectiva; ergo, contradice y atenta contra garantías básicas previstas por nuestra Constitución Nacional (art. 18, 14, 33, Art. 24 de la Constitución de la Provincia de Tucumán) y por la propia Convención Americana de Derechos Humanos (art. 8.2 inc. h- derecho a recurrir del fallo ante el juez o tribunal superior, arts. 1.1. 8.1 y 25 de la CADH, y 14.1 del PIDCP, el derecho a la tutela judicial efectiva y Art. 24 de la Constitución de la Provincia de Tucumán), pues una mera norma procesal viola garantías básicas al permitir tener por válida una notificación de demanda que no llega a conocimiento de la parte demandada para que pueda ejercer su derecho de defensa.

En definitiva, de estas actuaciones emerge en forma verídica la clara indefensión de su parte, el conculcamiento al principio de bilateralidad y de lo que resulta evidente el gravamen irreparable que se le irroga al no poder oponer las defensas que le asisten y el perjuicio que le causa de mantenerse como válida dicha notificación de la demanda de desalojo y demás actuaciones procesales, que adolecen de un vicio esencial, porque de haberse notificado regularmente habría planteado la excepción pertinente y acreditado su derecho como poseedora del inmueble objeto de este proceso.

En consecuencia, las notificaciones efectuadas en este proceso son nulas, siendo también nulo todo el proceso como las sentencias dictada en el mismo, por haberse violado el derecho de defensa en juicio y el debido proceso, garantías de raigambres constitucionales; concluyendo que corresponde por lo tanto, declarar la nulidad de la notificación de la demanda y de todo lo actuado con posterioridad.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación considera que habiéndose notificado la citación para la defensa en un domicilio falso, la indicación concreta de las defensas que el demandado se vio impedido de oponer, resulta de imposible cumplimiento al no haber tomado conocimiento de la pretensión con anterioridad a la presentación en la causa peticionando la declaración de nulidad. Y que, en tales condiciones, dada la particular significación que reviste el acto impugnado, cabe inferir la existencia del perjuicio por el solo incumplimiento de los recaudos legales, solución que se compadece con la tutela de la garantía constitucional comprometida, cuya vigencia requiere que se confiera al litigante la oportunidad de ser oído y de ejercer sus derechos en la forma y con las solemnidades que establecen las leyes procesales. La omisión de notificar la demanda de desalojo en el domicilio especial fijado en el supuesto contrato de locación, y/o en el inmueble objeto de este proceso, afectó su derecho constitucional a ser oída, derecho este que constituye uno de los pilares del debido proceso adjetivo, y se encuentra consagrado en el art. 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el cual reza que "1. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter..." por lo que la omisión de notificarle la demanda conforme lo prescribe el Art. 495 del CPCYCT se traduce en una evidente alteración de la estructura esencial del procedimiento en los términos del art. 225 del CPCCT, por lo que es procedente este planteo de nulidad, la cual puede ser declarada de oficio inclusive al tratarse de una nulidad absoluta, insubsanable y manifiesta.

Agrega que corresponde tener presente que el Art. 496 de nuestro código de rito expresamente establece: "Notificación a subinquilinos u ocupantes. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, el oficial notificador deberá concurrir al domicilio del inmueble y hacer saber la existencia del juicio a los subinquilinos u ocupantes, denunciados o no, les dejará copia de la demanda y su documentación y los notificará de la fecha de audiencia sumaria para que comparezcan a estar a Derecho y contestar demanda. Igualmente, les hará saber que la sentencia surtirá efectos contra todos por igual. Si no encontrare a nadie, dejará aviso que comparecerá al día siguiente, con indicación de la hora" y en estos autos, tal como se desprende del propio informe del Oficial Notificador, estos deberes y/o obligaciones no fueron cumplidos por el notificador.

Así también el Art. 497 del CPCYCT establece: "Exigencia de identificación de subinquilinos y ocupantes. El notificador deberá exigir la presentación de documentos de identidad y dejar constancia de ello como también del carácter que invoquen. También informará al juez de otros ocupantes cuya existencia se presuma por las manifestaciones de los presentes. Si tales personas estuvieren ausentes en el acto de la notificación, los trámites no se suspenderán y la sentencia los comprenderá también. Para su mejor desempeño podrá requerir el auxilio de la fuerza pública y allanar domicilios" y esta obligación impuesta al notificador por la norma de rito, tampoco fue cumplida tal como se desprende de su informe plagado de contradicciones.

Agrega que el Art. 498 del CPCyCT impone al notificador una obligación esencial : "Localización del inmueble. Si el inmueble donde debe notificarse no fuese de fácil localización, el notificador deberá informarse en el vecindario. Si lograrse indicios suficientes, practicará la notificación según lo dispuesto en el artículo anterior, pidiendo a los ocupantes razón de su relación con el actor y el demandado. Si se tratase de una casa de departamentos y la unidad no estuviese bien determinada en la cédula, sea porque no correspondiesen los pisos, letras o números o se la designase por aquellas o viceversa, el notificador se informará en los vecinos o en el encargado. Si el notificador no actuase como se indica en este artículo y el anterior, incurrirá en falta grave" y conforme surge del informe del notificador, esta obligación y/o deber del notificador tampoco fue cumplido por el mismo.

Asevera que las manifiestas irregularidades señaladas impiden el avance del proceso; toda vez que no se llevó a cabo de manera correcta la notificación de la demanda lo que podría vulnerar derechos de terceros, y afectar el derecho constitucional a ser oído, que constituye uno de los pilares del debido proceso adjetivo, y se encuentra consagrado en los arts. 18 CN y 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que transcribe. Las apuntadas omisiones se traducen en una evidente alteración de la estructura esencial del procedimiento en los términos del Art. 225 del nuevo CPCYCT, por lo que la nulidad es absoluta, insubsanable y puede ser declarada de oficio, dado su carácter manifiesto.

Asimismo solicita tener presente que este planteo resulta oportuno, ya que tiene dicho nuestra corte provincial que "Una resolución judicial dictada como consecuencia de un procedimiento que padece de un vicio determinante de nulidad insanable y manifiesta, la que puede ser declarada oficiosamente por el órgano judicial, no tiene el carácter de cosa juzgada, tampoco se puede invocar, a su favor, el instituto de la preclusión" (CSJT, sentencia N° 794 del 12/12/94: sentencia n° 785 del 17/10/2003; entre otras).

Por todo ello considera que no hay duda alguna que se debe hacer lugar a este recurso de apelación y nulidad y declarar la nulidad absoluta de todo lo actuado desde la notificación de la demanda y todos los actos procesales y resoluciones posteriores.

En fecha 26 / 05 / 25 contestó los agravios la parte actora solicitando el rechazo con costas a la apelante del recurso deducido, por las razones que allí desarrolló y que serán consideradas al tratar cada uno de los agravios vertidos.

En fecha 12 / 06 / 25 se expidió la Sra. Fiscal de Cámara señalando en lo pertinente que : "... I.- ... II.- ... III.- En primer lugar, a los fines de emitir opinión, esta Fiscalía estima menester aclarar que los hechos afirmados por el Oficial Público en oportunidad de practicar la notificación de fechas 31/10/24 y 01/11/24, hacen plena fe y quién cuestione su validez debe redargüir de falsedad los instrumentos impugnados, conservando plena validez y eficacia las afirmaciones del Oficial Público, mientras no se resuelva lo contrario, en el marco de dicho procedimiento. Ello es consecuencia lógica del carácter de instrumento público del acta labrada por el Oficial, ya que está fuera de toda discusión que el acta de notificación es un instrumento público, en atención a la intervención del Oficial notificador que actúa dentro de los límites de su competencia material. De lo que deviene que el hecho afirmado por el oficial notificador, hace plena fe, por lo que si la accionada cuestiona lo informado por él debió promover la redargución de falsedad. Por otra parte, cabe ponderar las normativas aplicables al caso de subinquilinos u ocupantes, como lo es la Sra. Gutiérrez. Así, el CPCC prescribe: Art. 496.- "Notificación a subinquilinos u ocupantes. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, el oficial notificador deberá concurrir al domicilio del inmueble y hacer saber la existencia del juicio a los subinquilinos u ocupantes, denunciados o no, les dejará copia de la demanda y su documentación y los notificará de la fecha de audiencia sumaria para que comparezcan a estar a Derecho y contestar demanda. Igualmente, les hará saber que la sentencia surtirá efectos contra todos por igual. Si no encontrare a nadie, dejará aviso que comparecerá al día siguiente, con indicación de la hora". Art. 497.- "Exigencia de identificación de subinquilinos y ocupantes. El notificador deberá exigir la presentación de documentos de identidad y dejará constancia de ello como también del carácter que invoquen. También informará al juez de otros ocupantes cuya existencia se presuma por las manifestaciones de los presentes. Si tales personas estuvieren ausentes en el acto de la notificación, los trámites no se suspenderán y la sentencia los comprenderá también. Para su mejor desempeño podrá requerir el auxilio de la fuerza pública y allanar domicilios". Art. 498.- "Localización del inmueble. Si el inmueble donde debe notificarse no fuese de fácil localización, el notificador deberá informarse en el vecindario. Si lograrse indicios suficientes, practicará la notificación según lo dispuesto en el artículo anterior, pidiendo a los ocupantes razón de su relación con el actor y el demandado. Si se tratase de una casa de departamentos y la unidad no estuviese bien determinada en la cédula, sea porque no correspondiesen los pisos, letras o números o se la designase por aquellas o viceversa, el notificador se informará en los vecinos o en el encargado. Si el notificador no actuase como se indica en este artículo y el anterior, incurrirá en falta grave". De ello, y conforme el cotejo de autos, en especial cédula de notificación tramitada en fechas 31/10/24 y 01/11/24, se evidencia que el Oficial Notificador se apersonó en el inmueble objeto de desalojo y al no encontrar a nadie, dejó aviso que comparecería al día siguiente, indicando el horario: 01/11/24 a hs. 12.25 (art. 496, CPCC). A su vez, ante la ausencia de las personas que subalquilan u ocupan el inmueble objeto de desalojo, el art. 497 contempla expresamente que los trámites no se suspenderán y la sentencia los comprenderá también, por lo que ello no puede ser fundamento de la apelación o nulidad de sentencia. Por último, es el propio oficial notificador quien informó que el inmueble en cuestión fue localizado, dando cumplimiento con el art. 498, CPCC. A mayor abundamiento, el art. 202, CPCC en lo pertinente reza: "Si ésta se negase a recibirla o a firmar, o no hubiese nadie para entregarla, la fijará en la puerta del domicilio que hubiese constituido o que se hubiese denunciado, dejando la constancia pertinente en la cédula bajo su firma. En caso de edificios o conjuntos inmobiliarios, se entregará la cédula al portero, cuidador, sereno o encargado, en caso que lo hubiere. En caso que no hubiere o que éste se negare a recibirla, y no se pudiese ingresar a la edificación conjunto inmobiliario, se dejará constancia de ello, y se la fijará en su acceso principal". Ahora bien, la recurrente afirma que la aplicación del Art. 202 tercer párrafo a este proceso de desalojo resultaría sin duda alguna inconstitucional ya que en el caso concreto resultaría notoriamente violatorio del debido proceso legal garantizado por norma fundamental (art. 18, 14, 33 de la Constitución Nacional, Art. 24 de la Constitución de la Provincia de Tucumán); por cuanto altera la estructura esencial del debido proceso, conculcando asimismo, el derecho de defensa (Art. art. 18, 14, 33 de la Constitución Nacional) el derecho a la tutela judicial efectiva (arts. 1.1. 8.1 y 25 de la CADH, y 14.1 del PIDCP, Art. 24 de la Constitución de la Provincia de Tucumán) al permitirse como válida una notificación de demanda, realizada irregularmente por el oficial notificador, que jamás llegó al conocimiento de esta parte para ejercer mi derecho de defensa. La norma del Art. 202 Tercer Párrafo del CPCC aquí atacada de inconstitucional estipula lo siguiente: Art Art. 202...En caso de edificios o conjuntos inmobiliarios, se entregará la cédula al portero, cuidador, sereno , encargado, en caso que lo hubiere. En caso que no hubiere o que éste se negare a recibirla, y no se pudiese ingresar a la edificación o conjunto inmobiliario, se dejará constancia de ello, y se la fijará en su acceso principal. Recalca que la inconstitucionalidad de dicha norma radica en que altera la estructura esencial del proceso, el derecho de defensa, el derecho a la tutela judicial efectiva, ergo se contradicen y atenta contra garantías básicas previstas por nuestra Constitución Nacional (art. 18, 14, 33, Art. 24 de la Constitución de la Provincia de Tucumán) y por la propia Convención Americana de Derechos Humanos (art. 8.2 inc. h- derecho a recurrir del fallo ante

el juez o tribunal superior; arts. 1.1. 8.1 y 25 de la CADH, y 14.1 del PIDCP, el derecho a la tutela judicial efectiva y Art. 24 de la Constitución de la Provincia de Tucumán), pues una mera norma procesal viola garantías básicas al permitir tener por válida una notificación de demanda que no llega a conocimiento de la parte demandada para que pueda ejercer su derecho de defensa. Observa esta Fiscalía que el art. 202 CPCC contempla las reglas que rigen el procedimiento de notificación en el juicio de desalojo y la misma no difiere de las reglas generales de notificación de la demanda y de la sentencia, regulando asimismo la inclusión de todo ocupante en el inmueble que se pretende desalojar, en dicha notificación. Al plantear la inconstitucionalidad, la recurrente formula una crítica generalizada aludiendo a las garantías constitucionales del debido proceso, sin concretar cuál ha sido la lesión puntual que ha afectado su derecho. En tales condiciones, corresponde desestimar el planteo. En definitiva, el Oficial Notificador cumplió con las normativas de los arts. 495 a 498, CPCC y procedió conforme al art. 202, que habilita a fijar la cédula en el acceso principal de la edificación o conjunto inmobiliario. En tales condiciones, los argumentos de la ahora recurrente, respecto a la invalidez de la notificación de fecha 31/10/24 y de la sentencia definitiva, resultan improcedentes. IV.- De lo expuesto, a criterio a esta Fiscalía, corresponde no hacer lugar al recurso de apelación en vista...".

Recurso de Nulidad : Pasando ahora a las cuestiones planteadas examinaré primeramente este remedio procesal, recordando que se encuentra implícito en el recurso de apelación por lo que habiendo sido fundamentado al expresar agravios, corresponde expedirse al respecto.

En primer lugar debo señalar que la sentencia impugnada cumple con los requisitos exigidos por el art. 28 de la Constitución Pcial. y los arts. 212/ 214 del CPCC, constituyéndose en un acto jurisdiccional válido, pues la compulsión entre lo actuado y el fallo impugnado permite colegir "a priori" que la a-quo ha resuelto la cuestión en base a las consideraciones de hecho y derecho, - acertadas o erróneas -, que merituó aplicables al caso.

Cabe señalar que la congruencia exigida so pena de nulidad a los fallos judiciales se refiere a lo que se decide con relación a la demanda y a las defensas opuestas y no al tratamiento de todas las invocaciones de las partes (C.S.J.N: Fallos 250-36).

Desde ese punto de vista la sentencia impugnada es congruente, toda vez que se trata y decide sobre el desalojo pretendido.

En el marco de este recurso no corresponde evaluar los asertos del razonamiento del juzgador ni la envergadura de los fundamentos jurídicos dados, ya que para la validez de la sentencia como acto procesal basta con que el razonamiento exista, permitiendo a las partes manifestar su disenso con el mismo y demostrar los equívocos del juzgador para así revertir con sus agravios la decisión. Si se omitió considerar alguna circunstancia y ella fuera conducente para la solución del caso o si la merituación efectuada fuera errada, el Tribunal puede considerarlas al tratar el recurso de apelación, sin que ello vulnere el principio de la doble instancia.

En este aspecto, la sentencia se basta a sí misma en cuanto tiene motivación suficiente, por lo que la nulidad no sería admisible.

Ahora bien, el argumento central de la tercera nulidicente apunta en realidad a defectos en la notificación de la demanda que invalidarían el proceso cumplido y autorizarían el planteo en el marco de los arts. 801 / 802 del CPCC : "... El recurso de apelación lleva implícito el de nulidad, pero el tribunal no podrá pronunciarse sobre el mismo si el recurrente no lo fundamenta al plantear el recurso. El tribunal tendrá la facultad prevista en el Art. 225" ... "Admisibilidad y procedencia. Procederá también la nulidad por vía de recurso cuando la sentencia haya sido dictada en un procedimiento afectado por los vicios a que se refieren los Artículos 221 y 225, y el recurso sólo podrá ser admitido cuando tales vicios no hayan podido ser subsanados en la instancia en que se cometan. Si fuera procedente se declarará nulo todo lo actuado, incluso la sentencia, desde el acto que le dio motivo, y los autos se devolverán al inferior para que proceda según corresponda. Sin embargo, la cámara evitará declarar la nulidad si el saneamiento de los actos puede realizarse sin emplear el reenvío...".

Es en este marco en el que corresponde analizar los actos cumplidos en el proceso, para determinar si los afecta algún vicio que justifique la nulidad pretendida por Gutiérrez quien, - con la instrumental adjunta con su escrito de apersonamiento y apelación -, ha demostrado tener un interés que amerita su admisión en la presente litis (arts. 48 / 496 y ccs. del del CPCC).

De las constancias de la causa surge que :

* En fecha 17 / 10 / 24 el actor inició demanda de desalojo en contra de Gustavo Gabriel Gimenez, invocando contrato de locación vencido y falta de pago del alquiler y de los servicios a los que estaba obligado el locatario, señalando además que la mediación obligatoria se frustró ante la incomparecencia del demandado.

* En fecha 31 / 10 / 24 el Oficial Notificador se apersonó en el domicilio del inmueble objeto de desalojo, ubicado en Block B, 2do cuerpo, 1° piso, dpto. 16, B° Diza de esta ciudad y dejó aviso que comparecería el día 01 / 11 / 2024 a horas 12.25 por no encontrar a nadie -Art. 496, 2do párrafo, CPCC.

* Luego informó que la segunda visita se llevó a cabo el 01 / 11 / 24 a hs. 12.25, fijando la cédula en el acceso principal del domicilio indicado por no poder acceder a la edificación o conjunto inmobiliario por no haber en esos momentos portero/cuidador/sereno/encargado, dejando constancia que si se hizo saber la existencia del juicio a los subinquilinos u ocupantes denunciado o no y también que la sentencia surtirá efectos contra todos por igual. También expresó que la cédula contiene uno o varios códigos QR y no se pudo exigir la identificación de subinquilinos y ocupantes. Por último expresó que si logró identificar el inmueble y que si posee identificación y/o placa municipal a la vista.

* El 13 / 12 / 2024 se llevó a cabo la primera audiencia del presente proceso, incompareciendo el demandado y cualquier ocupante u inquilino del inmueble objeto de desalojo.

* El 08 / 04 / 25 se dictó la sentencia ahora impugnada.

* El 24 / 04 / 25 se agregó cédula de notificación de la sentencia diligenciada el 22 / 04 / 25 en el inmueble objeto de la demanda, procediéndose a fijarla por no haber nadie para entregarla.

* El 07 / 05 / 25 la Sra. Gutiérrez se apersonó en autos deduciendo la apelación y nulidad bajo examen, manifestando haber tomado conocimiento de la sentencia el 24 / 04 / 25.

En ese contexto procesal debo destacar en primer lugar que, - tal como señala la sra. Fiscal en su dictamen -, los hechos afirmados por el Oficial Público en oportunidad de practicar la notificación de la demanda en fechas 31 / 10 / 24 y 01 / 11 / 24 hacen plena fé y quien cuestione su validez debe redargüir de falsedad los instrumentos impugnados, conservando plena validez y eficacia las afirmaciones del Oficial Público mientras no se resuelva lo contrario en el marco de dicho procedimiento (cfme. art. 343 del CPCC).

Ello es así por el carácter de instrumento público de las actas labradas por el Oficial ya que está fuera de toda discusión que el acta de notificación es un instrumento público, en atención a la intervención del Oficial notificador que actúa dentro de los límites de su competencia material.

De ello deviene que el hecho afirmado por el oficial notificador hace plena fé, por lo que si la tercera nulisdicente cuestiona lo informado por él, debió promover la pertinente redargución de falsedad y no se ha probado en autos que lo haya hecho, lo que llevaría a descartar el planteo.

No obstante ello, aún si pudiera considerárselo en el marco del recurso bajo examen, debo destacar que las normativas aplicables al caso de ocupantes como sería la Sra. Gutiérrez, el CPCC prescribe: *"...Art. 496.- "Notificación a subinquilinos u ocupantes. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, el oficial notificador deberá concurrir al domicilio del inmueble y hacer saber la existencia del juicio a los subinquilinos u ocupantes, denunciados o no, les dejará copia de la demanda y su documentación y los notificará de la fecha de audiencia sumaria para que comparezcan a estar a Derecho y contestar demanda. Igualmente, les hará saber que la sentencia surtirá efectos contra todos por igual. Si no encontrare a nadie, dejará aviso que comparecerá al día siguiente, con indicación de la hora"*.

El Art. 497 prescribe : *"...Exigencia de identificación de subinquilinos y ocupantes. El notificador deberá exigir la presentación de documentos de identidad y dejará constancia de ello como también del carácter que invoquen. También informará al juez de otros ocupantes cuya existencia se presuma por las manifestaciones de los presentes. Si tales personas estuvieren ausentes en el acto de la notificación, los trámites no se suspenderán y la sentencia los comprenderá también. Para su mejor desempeño podrá requerir el auxilio de la fuerza pública y allanar domicilios"*.

El Art. 498 manda : *"...Localización del inmueble. Si el inmueble donde debe notificarse no fuese de fácil localización, el notificador deberá informarse en el vecindario. Si lograrse indicios suficientes, practicará la notificación según lo dispuesto en el artículo anterior, pidiendo a los ocupantes razón de su relación con el actor y el demandado. Si se tratase de una casa de departamentos y la unidad no estuviese bien determinada en la cédula, sea porque no correspondiesen los pisos, letras o números o se la designase por aquellas o viceversa, el notificador se informará en los vecinos o en el encargado. Si el notificador no actuase como se indica en este artículo y el anterior, incurrirá en falta grave"*.

En ese contexto normativo y según surge de la reseña de autos antes efectuada, - en especial cédula de notificación tramitada en fechas 31/10/24 y 01/11/24 -, el Oficial Notificador se apersonó en el inmueble objeto de desalojo y al no encontrar a nadie dejó aviso que comparecería al día siguiente, indicando el horario: 01/11/24 a hs. 12.25 (art. 496, CPCC). A su vez, ante la ausencia de las personas que subalquilan u ocupan el inmueble objeto de desalojo, el art. 497 contempla expresamente que los trámites no se suspenderán y la sentencia los comprenderá también. Por último, es el propio oficial notificador quien informó que el inmueble en cuestión fue localizado, dando cumplimiento con el art. 498 CPCC.

Como se advierte, la normativa específica del proceso de desalojo fue cumplida al pie de la letra por el Oficial interviniente, por lo que los argumentos esgrimidos no pueden ser aceptados como fundamento de la nulidad pretendida.

Y en lo que atañe al agravio vinculado con la aplicación del art. 202 tercer párrafo del CPCC a este caso, debo recordar que en lo pertinente a las notificaciones por cédula el digesto procesal reza: *"Art. 201.- Cédula. Contenido. Si la notificación se hiciera en el domicilio de la parte, el notificador llevará por duplicado cédula en la que conste la carátula del asunto, el Tribunal y Secretaría donde se tramita, el nombre y apellido de la persona a quien va a notificar y la transcripción de la providencia o de la parte dispositiva de la sentencia objeto de la notificación. En caso de que incluyan referencias de escritos o documentos, la cédula deberá contar con un código informático que permita su visualización, y contener una descripción de aquéllas y de la cantidad de fojas correspondientes" ... "Art. 202.- Entrega. En el acto de la notificación, se hará entrega de una de las copias al notificado, la que será firmada por el notificador dejando constancia del día y hora de la entrega, y al pie de la otra, que se agregará al expediente, pondrá constancia de la diligencia con expresión del día, hora y lugar en que se hubiera practicado y la firmará conjuntamente con el notificado. Cuando no se encontrare a la persona a quien va a notificar, entregará la cédula a cualquiera otra que manifieste ser de la casa, mayor de trece (13) años. Si ésta se negase a recibirla o a firmar, o no hubiese nadie para entregarla, la fijará en la puerta del domicilio que hubiese constituido o que se hubiese denunciado, dejando la constancia pertinente en la cédula bajo su firma. En caso de edificios o conjuntos inmobiliarios, se entregará la cédula al portero, cuidador, sereno o encargado, en caso que lo hubiere. En caso que no hubiere o que éste se negare a recibirla, y no se pudiese ingresar a la edificación conjunto inmobiliario, se dejará constancia de ello, y se la fijará en su acceso principal..."*.

Tal como destaca la Fiscalía de Cámara en su dictamen, el art. 202 CPCC que regula la notificación de la demanda en general, coincide con las reglas específicas que rigen el procedimiento de notificación en el juicio de desalojo y éstas no difieren de las generales de notificación de la

demanda y de la sentencia, incluyendo asimismo la notificación de todo ocupante del inmueble que se pretende desalojar, por lo que no se advierte vulneración alguna del derecho de defensa de los notificados ni en la normativa general ni en la específica para el desalojo.

A ello se suma que al plantear la inconstitucionalidad, la recurrente formula una crítica generalizada aludiendo a las garantías constitucionales del debido proceso, sin demostrar cuál es la forma en que el cumplimiento de la notificación de la demanda o de cualquier otro acto de comunicación realizado en este proceso hubiere afectado sus derechos.

Dicho de otro modo, la nulisdicente no expresa cuáles son los puntos del pronunciamiento judicial que considera desajustados a derecho, solo se limitó a manifestar su disconformidad general con el sistema de notificaciones por cédula al domicilio real, sin demostrar que tal como ha sido diseñado en el Código de Procedimientos, su cumplimiento le haya inferido un agravio tal que justifique su ataque desde el punto de vista constitucional.

A ello debo agregar que el argumento expuesto por Gutierrez en su escrito de apersonamiento y apelación, acerca de que la omisión de notificársela en el domicilio especial fijado en el supuesto contrato de locación y/o en el inmueble objeto del proceso afectó su derecho constitucional de ser oída no es atendible pues como ya puntualicé, todos los actos procesales cumplidos en este proceso fueron debidamente notificados en el domicilio del inmueble objeto del desalojo, esto es Departamento 16 C, Block B, piso 1°, del B° DIZA de S.M. de Tuc., que fue precisamente el domicilio especial establecido por el demandado conforme la Cláusula Decimocuarta del Contrato de Locación que en formato digital acompañado con la demanda el 17 / 10 / 24, tengo a la vista.

Por tanto, - compartiendo en todo el dictamen de la sra. Fiscal de Cámara -, concluyo que corresponde desestimar también este aspecto del agravio y por todo lo expuesto, rechazar el recurso de nulidad intentado.

Agrego que como la nulisdicente no ha desarrollado argumento alguno para fundar el recurso de apelación, el mismo queda desierto y por lo tanto debe rechazarse.

Por todo lo expresado y atento que el fallo apelado se expidió resolviendo la cuestión planteada conforme a los hechos probados así como a la legislación y doctrina aplicables al caso, voto por rechazar los recursos intentados, con costas a la tercera que resulta vencida (arts. 61 / 62 del CPCC).-

La Sra. Vocal Dra. Gisela Fajre dijo: Compartiendo los fundamentos vertidos por el Sr. Vocal Preopinante, voto en igual sentido.-

Por lo que resulta del acuerdo que antecede,

RESOLVEMOS

I°) NO HACER LUGAR a los recursos de nulidad, apelación e inconstitucionalidad deducidos por la tercera **GUTIERREZ, MARIA DE LOS ANGELES** contra la sentencia de fecha 08 de abril de 2025, que se confirma.

II°) COSTAS : las de esta instancia, atento el resultado del recurso, se imponen a la tercera **GUTIERREZ, MARIA DE LOS ANGELES**.

III) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABER

CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE

Actuación firmada en fecha 10/09/2025

Certificado digital:

CN=OUSSET LIZONDO Julia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202852950

Certificado digital:

CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:

CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

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