

Expediente: **11211/16**
Carátula: **MORA MARGARITA ROSA C/ FARIGNON DEBORA SAMANTA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **28/12/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30716271648510 - MORA, MARGARITA ROSA-ACTOR
900000000000 - DEFENSORIA MENORES, PRIMERA NOMINACIÓN-DEFENSOR DE MENORES
900000000000 - FARIGNON, DEBORA SAMANTA-DEMANDADO
20341863554 - SOTELO, LUCIANA MICAELA-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 11211/16



H106038244554

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVa. Nominación

JUICIO: MORA MARGARITA ROSA c/ FARIGNON DEBORA SAMANTA s/ DESALOJO.- EXPTE N°11211/16.-

San Miguel de Tucumán, 27 de diciembre de 2024.

Y VISTOS

Para resolver el incidente de nulidad deducido en los presentes autos

RESULTA

En fecha 23/08/2024 el letrado Martin Briseño, abogado apoderado de la señora Luciana Micaela Sotelo, se presenta en juicio y solicita se le otorgue intervención de ley y opone excepciones y plantea nulidad de todo lo actuado.

Expone que la Sra. Sotelo es quien habita el inmueble con su grupo familiar; y niega que Margarita Rosa Mora, actora en la presente causa, sea propietaria o poseedora en alguna oportunidad del inmueble sito en la calle Coronel Zelaya 1.103, de la Ciudad de San Miguel de Tucumán, en virtud de ello, expresa que carece de la necesaria legitimación para demandar, debiendo declararse la causa de tal modo. Asimismo en relación a la demandada Farignon señala que no existe un contrato de locación ni verbal, ni firmado entre la actora y la demandada, toda vez que la nulidicente es la real y legitima poseedora del inmueble objeto de autos cuyo lanzamiento se ordena.

Postula que la acción de desalojo es una acción personal que tiene como finalidad la restitución de la tenencia, que no procede contra el poseedor, que en este caso sería la incidentista. Afirma a su vez que además de ella, existen otros poseedores con sus grupos familiares, en el inmueble Padrón N° 30.088, Matricula Catastral 2508, cuyas unidades forman parte de una mayor extensión, ya que en el mismo se encuentran construidas numerosas unidades habitacionales.

En igual presentación plantea nulidad de las notificaciones llevadas a cabo en autos, ya que las cédulas que se invocan en el proceso, no fueron entregadas en el domicilio real de la incidentista, sino que fue dejada en el supuesto domicilio de la también supuesta demandada.

Refiere que la Sra Sotelo tomo conocimiento de la acción promovida y la orden de lanzamiento a pesar de las dificultades mencionadas; a pesar de que el domicilio asignado al demandado por el actor no es el que corresponde.

En virtud de ello plantea la nulidad de la notificación de la demanda y todo lo actuado en consecuencia.

En forma subsidiaria contesta demanda y expone su relato de los hechos. Ofrece prueba.

Corrido el traslado de ley el Dr. Gerardo Daniel Tomás, Defensor Oficial Civil, apoderado de la actora, solicita su rechazo, por las razones que expone en su presentación a las que en honor a la brevedad me remito.

En fecha 27/09/2024, la Sra Agente Fiscal de la Ia. nominación emite dictamen y expresa "que la peticionante no acreditó su legitimación para intervenir en la causa y, por tanto, carece de interés para interponer la presente nulidad. Señala que si bien la Sra. Sotelo alega que habita con su familia en el inmueble objeto de la litis, dicho extremo no fue acreditado de ninguna manera, corresponde rechazar la nulidad articulada".

Mediante providencia del 03/12/2024, la causa pasa a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

1. Preliminarmente, cabe señalar que podrá pronunciarse la nulidad cuando se hubieren omitido las formas sustanciales del proceso o cuando el acto carezca de los requisitos indispensables para que pueda conseguir su finalidad.

En la petición de nulidad, la nulidicente debe expresar concretamente su causa y el perjuicio sufrido, del que deriva su interés en obtener la declaración de nulidad y mencionará, en su caso, las defensas que no pudo oponer. La nulidad puede reclamarse por vía de incidente dentro del quinto día de haberse tenido conocimiento de él, debiéndose desestimar sin más trámite el pedido de nulidad si no se hubiesen cumplido los requisitos establecidos o cuando fuese manifiestamente improcedente de conformidad con lo dispuesto en los arts. 165 y 166 CPCCT.

2. Asimismo cabe precisar que la intención de la nulidicente, no es solamente la mera declaración de nulidad de las notificaciones practicadas en la presente causa sino la revisión de cosa juzgada írrita en contra de la sentencia de desalojo dictada en fecha 28/02/2019, mediante la cual se hace lugar a *"la demanda de desalojo por la causal de falta de pago promovida por MARGARITA ROSA MORA en contra de DEBORA SAMANTA FARIGNON y, condenando en consecuencia a éste último a hacer entrega a los actores, libre de cosas y ocupantes el inmueble ubicado en calle///// /////Coronel Zelaya n° 1103 (esquina calle La Plata) de esta ciudad, identificado con Padrón N° 30.088, Matrícula Catastral 2508, Orden 10, Circunscripción I, Sección 16, Manzana / Lámina 2, Parcela 7B; en el plazo de diez días de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento de disponer el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuera necesario"*

En tal sentido es necesario resaltar que si una cuestión ha quedado definitivamente resuelta en sentencia firme, no puede ser nuevamente examinada y menos decidida en distinto sentido. La autoridad de la cosa juzgada responde a una consideración esencial: la necesidad de que el orden y la paz reinen en la sociedad poniendo fin a los litigios y evitando que los debates entre partes se renueven indefinidamente (conf. SCBA, causas Ac. 92.736, "Fisco de la Provincia de Buenos Aires", sent. del 11-II-2009; Ac. 94.348, "Fideería San Carlos S.C.A.", sent. del 3-XII-2008; Ac. 92.718, "D., J.", cit.).

La sentencia consentida o ejecutoriada deviene inmutable e inimpugnable. La fuerza vinculatoria del pronunciamiento que reúne tales condiciones responde a liminares principios de orden, seguridad y certeza jurídica, y constituye la ratio legis de la cosa juzgada. Por conducto de dicha defensa se impide la reiteración de cuestiones, lo que desprestigiaría a la administración de justicia y generaría incertidumbre e inseguridad jurídica. De ahí que sea materia de orden público (Conf. Morello – Sosa –Berizonce, t. IV, B, 228).

La Corte Suprema tiene dicho que la cosa juzgada constituye uno de los pilares sobre los que se asienta la seguridad jurídica y un valor de primer orden no puede ser desconocido con invocación de argumentos insustanciales y con la pretensión de suplir omisiones o corregir yerros en cualquier momento, pues ataca las bases mismas del sistema procesal y afecta la garantía del debido proceso, cuyo respeto es uno de los pilares del imperio del debido proceso (CSN, 21-8-89; "Méndez, Virgilio H. y otros c/ caja Nacional de Ahorro y Seguro y otro", D.T. 1989-B, 1325).

Ahora bien, Hitters (Juan Carlos, "Revisión de la cosa juzgada", Editorial Platense, año 2001, Pág. 8.10) se adscribe a la idea de quienes entienden que la invariabilidad de las decisiones judiciales no es un principio absoluto, y que si bien hay que rendirle pleno honor a la cosa juzgada, no hay que extremar las cuestiones jurídicas haciendo de ellas un tabú sagrado, ya que el fundamento del instituto -oportunidad y utilidad- reposa en última instancia en exigencias políticas y no jurídicas, y de necesidad práctica. Asimismo expresa que "...una de las motivaciones radicales que impulsa al hombre a establecer reglas jurídicas es la inminente necesidad de crear un orden cierto y de seguro cumplimiento...", pero es innegable que el "...rango axiológico de la seguridad es inferior al de otros valores jurídicos tales como la justicia (...) la revisión de la cosa juzgada no atenta en sí contra el valor seguridad en tanto y en cuanto se la regule de forma orgánica y la ejerza un órgano jurisdiccional con atribuciones suficientes (...) no obstante si en algo la roza sería en aras de cristalizar la justicia (...) la temática debe plantearse y resolverse en un punto medio, ni una cosa juzgada con toques de divinidad, de carácter infalible e indiscutible; ni una total posibilidad de revisión sin límites de tiempo y motivos (...) para la efectiva realización del derecho (...) ambas figuras de la axiología jurídica tienen que conjugarse armoniosamente y subordinadamente, pero invariablemente con la meta final de afianzar la justicia" (Hitters, ob.cit. pag. 175.16).

En igual sentido, Chiovenda ha sostenido la posibilidad de la revisión teniendo en cuenta que la llamada "cosa juzgada" se debe considerar en función de su utilidad y oportunidad poniendo de resalto la justicia (Instituciones, t. II. p. 405).

Nuestro Tribunal Címero Nacional relativizó los efectos de la cosa juzgada, desconociéndose la inmutabilidad de aquellos pronunciamientos en los que media fraude, violencia, cohecho o cualquier otra circunstancia que impida que la sentencia sea el corolario de un debido proceso (CSJN, Fallos 238:18, 254:320, 279:54, 294:434, 309:1689 -voto del Dr. Carlos S. Fayt, considerando 14, pág.1780-, entre otros)".

Entre otras razones, el Supremo Tribunal entendió que no puede invocarse tal garantía cuando "...no ha habido un auténtico y verdadero proceso judicial, ni puede aceptarse que, habiendo sido establecida la institución de la cosa juzgada para asegurar derechos legítimamente adquiridos, cubra también aquellos supuestos en que los que se reconoce que ha mediado sólo un remedo de juicio..." (CSJN, Fallos: 279:54, entre otros).

3. Ahora bien, la revisión de la cosa juzgada fue admitida en casos excepcionalísimos, mediante la vía de la acción autónoma de nulidad por cosa juzgada írrita, en supuestos en que se comprueba la existencia de graves vicios que afectan el valor de la cosa juzgada. Así lo ha considerado en los casos en que la sentencia no ha sido precedida de un proceso contradictorio con oportunidad de audiencia y prueba, o en que existió dolo o estafa procesal, supuestos en los que se han vulnerado las garantías constitucionales de propiedad y defensa en juicio (confr. CSJN, Fallos: 254:320; 279:54; 281:421; 283:66; 323:1222, entre otros).

Por el contrario, la Corte sostuvo la improcedencia y el rechazo de la pretensión de revisión de cosa juzgada, en los casos en que no se encontraban reunidos los requisitos establecidos por la doctrina referida de ese Alto Tribunal.

Aquí se intenta valorar y examinar la acción bajo la modalidad de incidencia por lo cual las formas y las vías procesales no son las idóneas.

Sin perjuicio de ello advierto que de las constancias de la causa que la relación procesal en dicho juicio se encuentra debidamente trabada con quien ocupaba el inmueble. No se advierte ningún vicio en el proceso que permita concluir que el órgano jurisdiccional dictó el desahucio con su consentimiento viciado sea por error, dolo, violencia o en desmedro de su buena fe.

La nulidicente, no es parte en este proceso sino un tercero sin legitimación para intervenir en él. Es decir que carece de la calidad de parte en el sentido procesal, como capacidad jurídica destinada a producir derechos, facultades y responsabilidades, circunstancia que lo margina y para plantear la nulidad (CTrab., Sala 3, Sentencia N° 102 de fecha 30/05/13).

Si bien la nulidicente acompaña comprobante de edet, solicitud de cambio de titularidad del servicio, constancia policial de certificado de residencia y copias de dni que acreditarían su domicilio en el inmueble base de la presente acción pero todos ellos con fecha del presente año en curso, es decir con posterioridad al dictado de la sentencia de desalojo, por lo que no se habría vulnerado su derecho de defensa ya que la sentencia de desalojo fue dictada como consecuencia de la existencia de un trámite anterior contradictorio en el que se han respetado sustancialmente las exigencias de la garantía de la defensa en juicio.

Así las cosas, la posesión invocada no luce acreditada prima facie a los efectos de repeler la presente acción. Es que “la comprobación de la exigencia mínima de seriedad para que la invocación de pretensa posesión adquiera la virtualidad de paralizar el desalojo, impone la imprescindible valoración de las pruebas rendidas, tendiente a constatar la verosimilitud de la posesión esgrimida por la parte demandada” (CSJTuc, sentencia N° 301 del 03/05/2002, en “Sucesión Somonte Hugo vs. Ovejero Miguel s/Desalojo; ídem sentencia N° 322 del 15/05/2002, en “León Eugenio Oscar vs. Costello de Cabeza Ignacia y otro s/ Nulidad de acto jurídico -Inc. de desalojo-), y de su valoración no se advierten visos de seriedad.

A mayor abundamiento cabe precisar, que conforme lo dispone el art. 430 CPCC, la sentencia de desalojo se hará efectiva contra todos los ocupantes del inmueble, aunque no lo diga expresamente y aún cuando no haya tenido participación en el litigio.

Precisamente, se ha sostenido en doctrina y jurisprudencia que la sentencia de desalojo produce efectos contra la universalidad de los ocupantes que, por cualquier título, detenten el inmueble objeto de juicio, toda vez que únicamente de esa forma aquélla adquiere eficacia. De lo contrario, las sentencias serían de imposible cumplimiento, ya que bastaría introducir a un tercero en el inmueble locado para que el locador no obtenga la entrega de la tenencia ordenada judicialmente (Salgado Alí Joaquín, "Locación, comodato y desalojo. Código Civil y Comercial de la Nación", ed. 2016, pág. 450, con cita de fallos de la CNEsp. Civ. y Com., sala VI, 16-6-87, y de la CNCiv., sala C, 11-4-97, LA LEY, 1997-F, 153; Kielmanovich, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, tomo II, pág. 1057).

Es que, como se ha indicado: “si la demanda se inició contra el locatario y demás ocupantes, notificándose de igual forma, y la sentencia comprendió a los ocupantes, el lanzamiento que se decreta también contra éstos es válido; con mayor razón cuando de autos aparece que la ocupación de éstos últimos es posterior a la sentencia” (cfr. Morello, Sosa, Berizonce, Tessone, Códigos Procesales Tomo VII-B pág. 151 y ss.)

Y para asegurar que no se vulnere el derecho de defensa, se dice que si bien la sentencia tiene amplios efectos en relación con los detentadores del inmueble, es necesario que aquéllos hubiesen

sido notificados de la demanda, o que ingresarán al inmueble sin título con posterioridad a aquel momento (conf. Salgado, ob. cit. págs. 442 y 443; Areán, juicio de desalojo, págs. 616 y 617).

En el caso, la nulidicente habría ingresado al inmueble con posterioridad a la traba de la litis y por lo tanto, la sentencia dictada los alcanza. Por todo lo precedentemente considerado, no existe ninguna alteración en la estructura esencial del presente proceso ni vulneración al derecho de defensa, puesto que no existen actos irregulares y la actuación cuestionada se halla estrictamente ajustada a las normas procedimentales y sustanciales.

Corolario. Por lo expuesto y compartiendo el dictamen Fiscal, por cuanto la peticionante no acreditó su legitimación para intervenir en la causa y, por tanto, carece de interés para interponer la presente nulidad, y no encontrándose debidamente probado el perjuicio, siendo uno de los principios vectores en materia de nulidades que no existe nulidad por la nulidad misma, puesto que su declaración, que esta queda subordinada a la existencia de un interés en hacerla, en tanto no existe en nuestro ordenamiento, un sistema de nulidades puramente formales, corresponde el rechazo del incidente de nulidad interpuesto en fecha 23/08/2024 el letrado Martin Briseño, abogado apoderado de la señora Luciana Micaela Sotelo.

En virtud del principio objetivo de la derrota, las costas se imponen a la incidentista. (arts. 60 y 61 CPCCT).

Reservo pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

- 1. NO HACER LUGAR** al incidente de nulidad interpuesto por la señora Luciana Micaela Sotelo, conforme lo considerado.
- 2. COSTAS** a la incidentista Luciana Micaela Sotelo, en razón de lo ponderado.
- 3. RESERVO PRONUNCIAMIENTO DE HONORARIOS** para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

MLHL

Actuación firmada en fecha 27/12/2024

Certificado digital:
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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

