

Expediente: **2845/25-I1**

Carátula: **MARTEL REINERIO SILVIO C/ LIMA VICTOR MANUEL S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **16/04/2026 - 00:00**

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

23397330729 - **MARTEL, Reinerio Silvio-ACTOR**

90000000000 - **LIMA, VICTOR MANUEL-DEMANDADO**

20223367519 - **ARGOTA, VERONICA GLADYS DEL VALLE-TERCERO**

JUICIO: MARTEL REINERIO SILVIO c/ LIMA VICTOR MANUEL s/ DESALOJO. EXPTE. N° 2845/25-I1 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 2845/25-I1



H104119068293

JUICIO: MARTEL REINERIO SILVIO c/ LIMA VICTOR MANUEL s/ DESALOJO. EXPTE. N° 2845/25-I1

San Miguel de Tucumán, 15 de abril de 2026

SENTENCIA N° 93

Y VISTO:

El recurso de apelación en subsidio concedido en autos a la tercera **Verónica Gladys del Valle Argota** contra el apartado 2 de la resolución de fecha 16 / 12 / 25 que resolvió : "...2) *Al planteo de nulidad: Surge de las constancias de autos que la nulidiscente, Sra. Verónica Gladys del Valle Argota, ha sido debidamente notificada de la demanda conforme cédula diligenciada en fecha 04/07/2025 (dirigida al demandado, subinquilinos u ocupantes del inmueble), y que la sentencia de fecha 22/09/2025 mediante la cual se lugar al desalojo se encuentra firme, siendo extemporáneo el planteo de nulidad deducido por la Sra. Argota, quien debió denunciar las pretensas anomalías en la oportunidad pertinente. Dijo la Sala 2 de la Excma. Cámara del Fuero, sent. 138 del 28/5/2019 que: "No puede pedir la declaración de nulidad quien lo haya consentido expresa o tácitamente, ello en virtud del carácter relativo que revisten las nulidades procesales. Se entiende que existe un consentimiento tácito, cuando no se reclama dentro del término establecido, según el medio de impugnación que resulte procedente -conf. art. 168 procesal- Maurino sostiene que los actos viciados se convalidan si no se los ataca en tiempo hábil y precluye con ello el derecho a solicitar la*

invalidez del acto o procedimiento cuestionado (Maurino Luis "Nulidades Procesales" pág. 61 y sgtes)". En igual sentido: "El incidentista tuvo la oportunidad para plantear la nulidad en su debido momento y no lo hizo. Su inacción en tal sentido es el consentimiento que el art. 168 Procesal Civil prevee como convalidación tácita de los actos irregulares y que impide su anulación aún de oficio por el Juez. El nulidicente conoció con anterioridad el supuesto vicio de procedimiento, no impugnándolo en la ocasión oportuna, lo que permitió la convalidación de cualquier irregularidad procesal, impidiéndole el extemporáneo planteo de nulidad cuando ya había precluido la etapa procesal pertinente. Ello es así porque las nulidades procesales son en principio relativas y susceptibles de convalidarse por el consentimiento expreso o presunto de las partes" (sala 2, sent. 363 del 16/10/2013).- Por lo expuesto, resultando manifiestamente improcedente, corresponde rechazar sin más trámite, el pedido de nulidad efectuado..." y ;

CONSIDERANDO

Que con fecha 23 / 12 / 25 la tercera planteó revocatoria con apelación en subsidio contra la providencia reseñada señalando que en su pto. 2) in fine expresa que la nulidad planteada por su parte resulta manifiestamente improcedente y que corresponde rechazarla pues es extemporáneo el planteo de nulidad deducido.

Afirma que tal expresión carece de realidad jurídica, habida cuenta que según lo establecido por el art. 493 C.P.C.C.T., la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible y ninguna de estas enumeraciones que posicionan una legitimación pasiva en un juicio de desalojo corresponden al carácter de su parte en el presente juicio, a fin de hacer valer sus derechos adquiridos sobre el inmueble objeto de esta litis.

Señala que se encuentra en calidad de poseedora (desde la fecha cierta que surge del contrato de compraventa oportunamente adjuntado con la interposición del pedido de nulidad) por lo que, ninguna situación descrita en el código de rito en cuanto a la procedencia de la acción de desalojo, corresponde a su persona, y mal puede V.S. determinar ipso iure que la demandada se encuentra debidamente notificada, ya que, bajo ningún punto de vista, fue dirigida a su persona y/o su carácter en relación al inmueble.

Destaca que su parte no es demandada, no es locataria, no es sublocataria, no es tenedora precaria, ni mucho menos intrusa. Si alguna duda cabe a V.S. determinar su posición como ocupante, la misma carece de esa situación jurídica ya que no tiene obligación de restituir. Recuerda que adjuntó boleto de compraventa debidamente certificado por la Policía de Tucumán en la que intervino el actor del presente juicio como vendedor y ella como compradora del inmueble. Este acto jurídico fue celebrado tras haber iniciado una acción de desalojo el mismo actor, acordándose ante la mediación previa y obligatoria en el expte 10.968/19, en la que también se demandó a mi mandante. Posteriormente, el mismo actor interpone demanda de ejecución de convenio pero solo contra el sr. Lima en el expte 7.384/20, expediente que finalizó abruptamente mediante decreto de fecha 13/05/2021 por el que se ordenó la pretensión de ejecutar en el expte. antes iniciado.

Advierte que en el primer juicio su parte es demandada y como corresponde, se apersonó a estar a derecho. En el segundo expte. no llegó a ser ni demandada ni mucho menos notificada. Posteriormente, el actor inicia el expte. 3.719/24 en el que sí demanda a su parte por desalojo y en el que desiste del mismo, no llegando a notificar a los demandados. En ese expte. agrega como prueba documental un contrato de locación celebrado en fecha 23/01/2015 entre el actor como locador y Lima y Argota como locatarios, contrato original que le fue devuelto como documentación original como consecuencia del desistimiento. Adviértase que en dicho contrato, las partes locatarias fijan como domicilio especial a los efectos del mismo, en Pje. Independencia 2.803 de San Miguel de

Tucumán (domicilio en el que se debió notificar conforme art. 498 C.P.C.C.T) y con especial atención, se observa que se agrega el acta de cierre de mediación sin acuerdo, proveniente del legajo 6.816/24.

Al iniciar el presente juicio, "sorpresivamente" y con intenciones de fraude procesal, burlando la buena fe del Juzgado y las partes que intervinieren posteriormente, acompaña el actor la misma acta de cierre de mediación sin acuerdo proveniente del legajo 6.816/24 y manifiesta haber extraviado el contrato de locación, siendo reemplazado el mismo con comprobantes de pago de sellado en la Dirección de Rentas de la provincia de fecha 20/01/2017 y acompañados con una carta documento de fecha 13/08/2024 que hace referencia al contrato de fecha 23/01/2015 que le fue entregado al actor por el juicio desistido, en la que S.S. hace una alocución o ensayo artificioso de una teoría de dudosa aplicación práctica en la materia litigiosa que versa este proceso (teoría de la prueba compuesta), concluyendo la existencia de un contrato de fecha contraria a las expuestas documentalmente (sobre todo en la carta documento), y contrario a las previsiones formales del art. 1.188 del Código Civil que expresamente exige que los contratos de locación de inmuebles deben ser hecho por escrito, incluso sus prórrogas y modificaciones.

Sostiene que en autos no se tuvo en cuenta la examinación (sic) exhaustiva de la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, pasando por alto fechas que no concuerdan con la realidad expresada en la demanda, cubriendo las ausencias probatorias básicas (como ser la presencia de un contrato formal por escrito con fecha cierta, carta documento que hace referencia a otra fecha de contrato, incluso acta de cierre de mediación sin acuerdo con número de legajo que no corresponde al presente juicio, el que advertimos con solo observar el número correspondiente al año) con una teoría de argumentación débil y totalmente improcedente a lo pretendido en este juicio de desalojo.

Entiende que todo lo mencionado en los párrafos ut supra, sin lugar a duda, constituye un accionar que raya lo delictual por parte del sentenciante. A mejor entendimiento de sus palabras en esta crítica procesal al razonamiento jurisdiccional, sostiene que S.S. actuó con prevaricato, haciendo reservas desde ya, de accionar penalmente.

Asimismo, pone en evidencia que más allá de lo estrictamente procesal, se dejó sin análisis ni consideración alguna la "perspectiva de género" que se planteó desde esta parte y acompañada primeramente con la presentación de la Defensoría Oficial. Quedó más que probado la existencia de violencia familiar con exclusión del demandado en autos y la desprotección de la familia. Se pregunta ¿de qué sirve la tan mentada "perspectiva de género" con la que la Justicia se rasga las vestiduras y la aplica a voluntad y no como una obligación derivada de los Tratados Internacionales que la República Argentina es parte y que incorporó a la Ley Fundamental de la Nación?.

Con lo expuesto, no cabe duda alguna que su parte no fue debidamente notificada de la demanda ni mucho menos de la sentencia definitiva recaída en autos, ya que de los elementos aportados surge con meridiana claridad que ella no es ocupante del inmueble con obligación de restituir el mismo, por lo que al no estar notificada ni por su nombre como demandada, ni ser locataria ni sublocataria, ni ocupante, ninguna de las posibilidades enumeradas en el código de forma encuadra en la posición jurídica de la misma. Su situación jurídica puesta en conocimiento de la Justicia al interponer la nulidad es la de poseedora con animus domini en base al boleto de compraventa oportunamente adjuntado a estos autos, sin obligación alguna de restituir el inmueble.

Por lo expuesto pide se haga lugar a la revocatoria y se tenga por interpuesto incidente de nulidad, planteando apelación en subsidio para el caso de denegatoria.

Corrido traslado a las partes en fecha 27 / 12 / 25, nada contestaron, con lo que viene a resolver la apelación subsidiaria intentada por la tercera.

El 02 / 03 / 26 emitió dictamen la sra. Fiscal de Cámara señalando en lo pertinente que "*...Vienen los autos a dictamen de esta Fiscalía de Cámara, por el recurso de apelación concedido a la tercera Verónica Gladys del Valle Argota. I.- ... II.- ... III.- ... IV.- A los fines de emitir opinión cabe ponderar que cualquier nulidad puede ser tratada, aun las absolutas e insubsanables, mientras exista un proceso en trámite. Cuando el proceso tiene sentencia y la misma ha pasado en autoridad de cosa juzgada, los valores jurídicos de orden y seguridad que provienen de ella imposibilitan jurídicamente declarar su nulidad, ya que adquirió la cualidad de firmeza. La cosa juzgada significa, en general, la irrevocabilidad que adquieren los efectos de la sentencia cuando contra ella no procede ningún recurso que permita modificarla (cosa juzgada formal) y también se torna insusceptible de un ataque indirecto a través de la apertura de un nuevo proceso (cosa juzgada en sentido material). Respecto de ello, la cosa juzgada es una cualidad que se agrega a la sentencia para aumentar su estabilidad y que igualmente vale para todos los posibles efectos que produzca. La norma del art. 225, CPCC, no respalda la decisión que fulmina la existencia de un proceso cuando ya tiene sentencia firme pasada en autoridad de cosa juzgada, por los argumentos ut supra expuestos. De conformidad con el art. 20 de la LOPJ, los Tribunales de Apelación y las Cámaras tienen competencia de acuerdo a la asignación establecida en dicha ley. En lo concerniente al objeto del presente proceso, la Cámara de Documentos y Locaciones tiene competencia para entender en la instancia de apelación, de los recursos que se interpongan contra las sentencias y resoluciones dictadas por los Jueces de primera instancia en lo Civil en Documentos y Locaciones (art. 51, inc. 1, LOPJ). De ello, los Tribunales de Alzada no tienen jurisdicción plena, sino apelada. Como consecuencia de esta normativa, la ley procesal dispone los poderes del Tribunal. Así, la Ley 9531 dispone en el art. 780, último párrafo: "Los agravios darán la medida de las facultades del tribunal con relación a la causa, quien no podrá pronunciarse sobre cuestiones no incluidas concretamente en ellos." A su vez, la Ley 6176 disponía una normativa en idéntico sentido (art. 717, último párrafo). En el caso, la sentencia de fecha 22 de septiembre de 2025 ha pasado en autoridad de cosa juzgada, por lo que adquirió firmeza e inmutabilidad dentro de este proceso. En tal sentido, si bien el orden público procesal constituye una garantía adjetiva no puede considerarse superior a los valores de orden y seguridad que rodean a una sentencia que ha pasado en autoridad de cosa juzgada formal o material, ya que integran ese mismo orden público procesal, por lo cual la nulidad absoluta que está a cargo del órgano jurisdiccional, no tiene cabida en estos autos, atento el estado de los mismos. En tal contexto, la ahora recurrente deberá concurrir por la vía idónea no siendo ésta, la nulidad articulada en el presente. III.- Por las consideraciones realizadas, a criterio de esta Fiscalía, el recurso de apelación debe ser desestimado...".*

Ahora bien, al analizar las constancias de la causa principal advertimos que :

* El 23 / 06 / 25 el actor Reinerio Silvio Martel promovió demanda de desalojo en contra de Vitor Manuel Lima y/o en contra de cualquier otra persona o personas que estuvieren ocupando el inmueble de Pasaje Esperanza Nro. 1204 de esta ciudad, sea cual sea el carácter que invoquen. Baso su pretensión en la finalización del contrato de locación celebrado con el accionado y falta de pago de los alquileres.

* En fecha 24 / 07 / 25 se adjuntó cédula de notificación (diligenciada el 04 / 07 / 25) dirigida a Victor Manuel Lima, subinquilinos u ocupantes del inmueble corriéndoseles traslado de la demanda y citándolos a la Audiencia del art. 468 CPCC, haciéndose constar en la misma que fue fijada en la puerta del domicilio por negarse a recibir y/o firmar, así como que se hizo conocer la existencia del juicio a los subinquilinos u ocupantes, denunciado o no y que la sentencia a dictarse surtiría efectos contra todos por igual. También se hizo constar que la persona que atendió al Oficial de Justicia se negó a identificarse y a brindar información alguna.

* El 25 / 08 / 25 se realizó la Audiencia, no compareciendo el demandado y tampoco la tercera ahora nulisdicente.

* El 16 / 09 / 25 se dictó sentencia de desalojo resolviéndose "*...I) HACER LUGAR a la acción de desalojo iniciada por Reinerio Silvio Martel (DNI 23.019.099), en contra de Víctor Manuel Lima (DNI 22.613.322) y/o cualquier otro ocupante. En consecuencia, se condena al demandado a hacer entrega al actor del inmueble ubicado en Pasaje Esperanza n° 1204 de esta ciudad, libre de ocupantes y pertenencias, en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de ordenar el auxilio de la fuerza pública y el allanamiento en caso de ser necesario, disponiéndose las medidas pertinentes a tal fin; conforme lo considerado...*", ante la incontestación de la demanda, - con la presunción que ello implica -, y la valoración de la prueba documental acompañada.

* El 25 / 09 / 25 se adjuntó cédula de notificación de la sentencia dirigida a a Victor Manuel Lima, subinquilinos u ocupantes del inmueble, diligenciada el 22 / 09 / 25, fijándose en la puerta del domicilio por negarse a recibirla y firmar quien atendió al Oficial de Justicia.

* El 20 / 10 / 25 se presentó en autos la ahora recurrente Veronica Gladys del Valle Argota mediante la representación de la Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, solicitando suspensión de la ejecución de la sentencia y convocatoria a una audiencia de conciliación. En su presentación reconoció que la sentencia de desalojo se encuentra firme ya que las notificaciones practicadas en su domicilio son válidas.

* El 22 / 10 / 25 el Juzgado proveyó : "...1) Téngase al Tercero: Argota Veronica Gladys del Valle por presentada y con domicilio digital denunciado, désele intervención de ley con representación de la Defensora Oficial de la II Nominación. 2) Al pedido de beneficio para litigar sin gastos, concédase en forma provisoria el mismo por un plazo de 30 días a los efectos de la obtención de los informes requeridos por el art. 80, CPCC, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 83 Procesal (ley 9531). Por Secretaría procédase a obtener los informes del Registro Inmobiliario, DGR Ingresos Brutos, DGR Automotor y Dirección General de Catastro en el supuesto que correspondiere. 3) Permítase actuar en papel simple y libre de derechos (art. 83 CPC - ley 9531).-4) De la suspensión, pedido de fecha de Audiencia y lo manifestado córrase traslado por el término de cinco días a la parte actora. Hago constar que la presentación se encuentra incorporada en el expediente digital para su toma de razón (art. 187 Procesal - ley 9531) 5) Atento la denuncia de presencia de menores: Désele intervención a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV Nominación..."

* El 27 / 10 / 25 la parte actora contestó oponiéndose a los planteos efectuados pero concediendo un plazo de 30 días improrrogable para que se hiciera la entrega voluntaria del inmueble.

* El 28 / 10 / 25 se decidió : "... 1) Téngase por contestado el traslado conferido. 2) A conocimiento de la interesada...", haciéndoselo conocer a la accionada el 29 / 10.

* En fecha 31 / 10 / 25 tomó intervención la Defensoría de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV° Nominación y solicitó en concreto : "...VII) Por ello, a fin del prudente ejercicio de la protección y/o resguardo de los derechos y garantías de los niños, solicito se libre oficio a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINAF) a efectos de que por intermedio de quién corresponda tome intervención en el presente caso y arbitre las medidas que correspondan implementarse en favor de los niños "...El Estado arbitrará los medios para asegurar la protección y cuidado de niñas, niños y adolescentes en el ámbito familiar, a través de programas de prevención, promoción y asistencia en las áreas de salud, educación, vivienda, justicia y seguridad, para que la familia pueda asumir adecuadamente esta responsabilidad, y para que los padres se ocupen, en igualdad de condiciones, de sus responsabilidades y obligaciones". (Ley N° 8263, art. 6 in fine)..."

* El 03 / 11 / 25, el Juzgado proveyó : "...1) Téngase presente. Désele intervención complementaria en representación de los niños: YUTIEL MAXIMILIANO ARGOTA,, DNI N°50.316.70, nacido el 10/05/2010; JAZMIN MILAGROS MORENA LIMA ARGOTA DNI N°53.639.603, nacida el 10/12/2013 y BRIAN EMANUEL LIMA ARGOTA, DNI N°54.982.897, nacido el 28/07/2015, al Sr. Defensor de Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida IV Nominación. 2) Conforme lo solicitado por el Sr. Defensor, líbrese oficio a la DYNAIF a fin de que adopte las medidas tendientes a resguardar los derechos de los niños/as YUTIEL MAXIMILIANO ARGOTA, DNI N°50.316.70, nacido el 10/05/2010; JAZMIN MILAGROS MORENA LIMA ARGOTA DNI N°53.639.603, nacida el 10/12/2013 y BRIAN EMANUEL LIMA ARGOTA DNI N°54.982.897, nacido el 28/07/2015, en caso de procederse a la ejecución de la sentencia de desalojo. Adjúntese al oficio a librarse la presentación que se provee..."

* El 17 / 11 / 25 y ante el pedido de la parte actora, el Juzgado decretó : "...1) Atento a lo solicitado, estado de la causa, INTIMESE a la parte demandada Víctor Manuel Lima (DNI 22.613.322) y/o a todos los ocupantes del inmueble sito en calle Pasaje Esperanza n° 1204 de esta ciudad, a fin de que en el término de 24 horas hagan entrega del mismo al actor libre de todo ocupante y cosas, bajo apercibimiento en caso de incumplimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio si fuere necesario. Cumplido el plazo si el demandado y/o ocupantes no cumplieren con la intimación efectuada, el funcionario interviniente sin necesidad de una nueva orden de la Proveyente procederá a su lanzamiento poniéndose en posesión a la parte actora Reinerio Silvio Martel (DNI 23.019.099), libre de todo ocupante y cosas. Para su cumplimiento líbrese mandamiento al Sr. Oficial de Justicia, a quien se faculta al uso de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso necesario incluido el cambio y la rotura de cerradura. Asimismo se hace constar que para el caso de que al momento de practicar la intimación dispuesta precedentemente no se

encuentre persona alguna, el funcionario actuante deberá fijarla y en el término fijado sin necesidad de una nueva orden de la Proveyente, procederá realizar el lanzamiento. Atento a lo establecido en Resolución N° 46/2013 de Presidencia de la Corte Suprema de Justicia se dispone que el Funcionario encargado de realizar la medida judicial ordenada precedentemente sea asistido por la fuerza pública. 2) A conocimiento de la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida IV Nominación lo proveído en punto que antecede...".

* El 15 / 12 / 25 Veronica Gladys del Valle Argota se apersonó con nueva representación letrada y planteó la nulidad de todo lo actuado en el presente juicio, dando lugar a la providencia recurrida.

* El 29 / 12 / 25 se adjuntó mandamiento diligenciado que dá cuenta que el 23 / 12 se notificó la orden de desalojo y que el 26 / 12 se dió cumplimiento con la orden de entrega del inmueble al actor, libre de ocupantes y cosas.

Como se advierte de la reseña efectuada, la decisión de rechazar el planteo de nulidad de todo lo actuado por resultar extemporáneo es correcta y acorde con las actuaciones producidas en la causa.

En efecto, la nulisdicente Argota se presentó en la causa por primera vez el 20 / 10 / 25 mediante la representación de la Defensoría Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, sin plantear nulidad alguna. Por el contrario, reconoció expresamente que la sentencia de desalojo se encontraba firme y que las notificaciones practicadas en su domicilio fueron válidas.

Posteriormente, debidamente notificada de los trámites cumplidos y decisiones tomadas por el Juzgado en relación a sus peticiones, tampoco efectuó planteo alguno, limitándose a cambiar de representación letrada y plantear la nulidad que se rechazó.

Cabe destacar que el arguido desconocimiento de la acción por parte de la nulisdicente no puede aceptarse en tanto que expresamente reconoció que el accionado Lima no habita el inmueble de la litis desde el año 2023 en que fue excluido por orden judicial del mismo y que desde esa fecha solo residen en el mismo ella y sus 4 hijos.

En ese contexto, Argota no puede argumentar válidamente que no conoció la causa puesto que fueron varias las notificaciones efectuadas en el inmueble a lo largo del año 2025.

En ese contexto, debemos recordar que el art. 222 del CPCC expresamente prevé que la nulidad procesal puede reclamarse por vía de incidente dentro del quinto día de haberse conocido el acto viciado y como queda claro, en autos Argota consintió todo lo actuado al no presentarse oportuna y temporáneamente a efectuar el planteo que ahora intenta.

En ese contexto procesal, la decisión de rechazar sin más trámite el planteo es correcta en tanto expresamente contemplada en la norma citada.

No se trata que por una mera cuestión formal de plazos vencidos se menoscabe el derecho de defensa de la litigante : es que su inactividad convalidó todo lo actuado, operándose la preclusión a su respecto de los actos cumplidos y ello impide la revisión que pretende.

La seguridad jurídica impone la necesidad de actos firmes por ello las nulidades se convalidan ya sea expresa o tácitamente (Cf.: Rodriguez, Nulidades Procesales", p. 110). Ello es lógica consecuencia de la relatividad que impregna a las nulidades procesales ya que no las hay absolutas en el procedimiento. Como lo expresa Ramiro Podetti en su "Tratado de los Actos Procesales", la actuación defectuosa no debe haber sido convalidada.

Si algun hipotético defecto de forma, - fundamento fáctico de la nulidad -, no hubiera sido observado reclamándose expresamente su anulación en un plazo dado, se presume que no ocasionan

perjuicios; que no existe interés en su regular cumplimiento. En tales hipótesis precluye la facultad de pedir nulidad pues de lo contrario se atentaría contra el orden, la seguridad y la estabilidad de procedimientos (Cf.: Ramiro Podetti, "Tratado de los Actos Procesales", T. II, P. 490). (CCCC-Sala I., Sent. del 08/03/93; Sala IIIa., Sent. n° 343 del 06/93).

Ha dicho la Corte Suprema de Justicia que: "...los principios de progresividad y preclusión reconocen su fundamento en motivos de seguridad jurídica (Cf.: CSJNac., "Rodríguez, Y. vs. I.N.S.S.J.P. del 12/3/93), siendo doctrina del Tribunal que el proceso, como mecanismo de debate reglado por las normas orientadas a asegurar el orden de su desarrollo en dirección al decisorio final -la sentencia- establece un ítem lógico de una sucesión de actos, que una vez incorporados hacen avanzar el mismo sin retrocesos, de tal suerte que sus efectos quedan firmes de modo irrevocable. Esa vocación de mantener la firmeza de los actos cumplidos se denomina preclusión y se fundamenta en el principio de seguridad jurídica, que preserva la estructura vertebrada del proceso, pues de otra manera el edificio procesal zozobraría en un mar de cambiantes posiciones asumidas por los litigantes. La preclusión afecta la facultad procesal de ejercitar el acto de que se trate, cualquiera sea la posición del sujeto respecto a él. Es decir, su decisión de cumplirlo o no, su negligencia o conformidad. Aparece así como un impedimento para el ejercicio de la concreta actividad procesal, por haber perdido la facultad de hacerlo..." (Cf.: "Góngora de Díaz, Juana A. vs. Hector Soria y/o s/ Daños y Perjuicios", C.S.J.T., Sent. n° 172 del 24/3/00).

De lo expuesto surge que si se receptara el planteo se violentaría el principio de preclusión procesal y la imposibilidad de anular las actuaciones convalidadas por la nulidicente pues la preclusión procesal impide ingresar sobre aquellas etapas cumplidas aún cuando hubieren sido defectuosas, defectos que no existen en el presente proceso.

También hemos dicho que el desarrollo del proceso en diversas etapas sucesivas clausura definitivamente cada una de ellas, impidiendo el regreso a momentos procesales consumidos y extinguidos. Así lo expone Couture (Fundamentos del Derecho Procesal Civil, p. 194) y lo entiende unánimemente doctrina y jurisprudencia (Rodríguez, "Nulidades Procesales", p. 81) señalando que por tratarse de actos precluidos y firmes, no cabe volver sobre etapas superadas del proceso.

Así, el consentimiento de Argota con los tramites que recién ahora pretende irregulares, marca la inadmisibilidad de su extemporánea impugnación.

En idéntico sentido : "LOBO HERNAN ALFONSO C/ CORBELLA JULIO CESAR S/ COBRO EJECUTIVO - Expte. N° 9762/10" - SALA I, Sentencia Nro. 45 del 29 de febrero de 2016 y otros similares.

A ello sumamos que desde el punto de vista de los actos cumplidos en el proceso, Argota no puede ahora pretender ir contra sus propios actos procesales anteriores, esto es el expreso reconocimiento efectuado el 20 / 10 / 25 acerca de que la sentencia de desalojo se encuentra firme ya que las notificaciones practicadas en su domicilio son válidas.

Al respecto es necesario recordar que "*...las partes no pueden contradecir en juicio sus propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces; y la sanción de la conducta contradictoria se funda en la necesidad de guardar un comportamiento coherente, indispensable para el buen orden y desarrollo de las relaciones. Por esta razón, deviene inadmisibile la pretensión de quien reclama algo en contraposición con lo que anteriormente había aceptado...*" (cfr. CSJT, Sent. N°737 del 12/9/2000; Sent: N° 206 de fecha 26/03/2012).

La actual pretensión nulisdicente contradice sus manifestaciones anteriores respecto al proceso y por tanto, resulta inadmisibile por contrariar la lógica que deben guardar los actos propios jurídicamente relevantes.

En efecto, los intervinientes en el proceso no pueden contradecir sus propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces por ser ello contrario a toda lógica.

Una conducta en tal sentido deviene inadmisibile y debe ser rechazada de plano pues es necesario guardar un comportamiento coherente dentro del proceso, comportamiento que es indispensable para el buen orden y desarrollo de las relaciones jurídicas.

Conceptualmente, la doctrina de los actos propios es una construcción jurídica a la que se recurre para rechazar pretensiones contradictorias con la conducta pasada del pretensor, cuando ellas contrarian la buena fe o vulneran la confianza que se depositó en dicha conducta.

Al proteger de este modo a la contraparte ante tales cambios de actitud, se ampara la buena fe, así como la regularidad y confiabilidad del tráfico jurídico (cfr. arg. CSJT. en Sent. N° 349 del 11-5-00, in re: "Alderete Raúl Alberto vs. Municipalidad de Monteros s/ Nulidad de Acto Administrativo).

Ha dicho la jurisprudencia de nuestros Tribunales que "... *La doctrina de los actos propios es un principio general del derecho, que torna inoponible la conducta de un sujeto de derecho cuando es contradictoria con otra anterior, jurídicamente válida y eficaz, emanada del mismo sujeto. Es aplicable de oficio (por la regla del iura curia novit), y su requisitos son: a) una conducta anterior y otra posterior; b) contradicción entre ambas; c) una perfecta identidad de las partes y d) que el caso no pueda subsumirse en otra institución jurídica con regulación propia (Cf. Luis María Vives "La doctrina de los actos propios", publicada en diario La Ley del 14/4/87). Receptando este principio, este Tribunal tiene dicho que "En virtud de la doctrina de los actos propios resulta inadmisibile que alguien desconozca sus propias actuaciones en el juicio, lo que sería atentar contra la seguridad jurídica (Cf. CCCC Ia. Tuc. "Paliza c/ Aráoz", 12/8/85, "Mena c/ Aberturas Aurora y/ Herrera s/ Cobro Ordinario", 15/9/86; ídem "Mellace c/ Romero s/ Daños", 26/6/90)", CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN, Sala 1, Sentencia 329 de fecha 10/11/1994, in re : "DIAZ GENARO RAFAEL Vs. FRANCISCO FERNANDO IOSA Y OTRO S/NULIDAD DE CESION DE DERECHOS HEREDITARIOS".*

Por su parte, el tratadista Alsina Atienza señala que el respeto por los propios actos ya cumplidos se reduce a que quien mediante cierta conducta positiva o negativa infunde o crea en otro la confianza fundada de que aquél mantendrá su comportamiento en lo sucesivo, debe mantenerlo efectivamente aunque en su fuero interno abrigue otro propósito.

La doctrina de los actos propios es aplicable a este caso, en tanto se advierte falta de coherencia entre el comportamiento anterior y el actual de la recurrente, generando una incompatibilidad manifiesta en las sucesivas conductas que pretende sostener, lo abunda en orden al rechazo de la apelación intentada.

Por todo ello, se rechazará la apelación interpuesta confirmando la Resolución apelada e imponiéndole las costas generadas en esta Instancia a la recurrente vencida (Arts. 61 / 62 del CPCC).

DIJO LA DRA. GISELA FAJRE:

Adhiero al voto del Vocal Preopinante. Destaco que la resolución a que arribamos lo es **en el marco del incidente de nulidad planteado en autos.**

Dicha resolución no empece los derechos que invoca la Sra. Verónica Gladys del Valle Argota en relación al boleto de compraventa que adjunta -en fecha 15/12/2025- y/o de la posesión de la

propiedad en cuestión, los que podrá esgrimir en la vía y forma que corresponde.

Por ello,

RESOLVEMOS

I) RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto por **Verónica Gladys del Valle Argota** contra el apartado 2 de la resolución de fecha 16 / 12 / 25, que se confirma.-

II) COSTAS: las de esta instancia se imponen a la apelante, atento al resultado del recurso.-

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER

CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE

Actuación firmada en fecha 15/04/2026

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 Fátima, 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>.