Expediente: **1808/17**
Carátula: **SILVA WALTER JORGE C/ SILVA NORMA CRISTINA S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**
Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**
Fecha Depósito: **07/03/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20137842778 - SILVA, WALTER JORGE-ACTOR/A
90000000000 - FARIAS, JOSEFINA-PERITO
20276524608 - SILVA, NORMA CRISTINA-DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

ACTUACIONES N°: 1808/17

H102324827558

JUICIO: "SILVA WALTER JORGE c/ SILVA NORMA CRISTINA s/ DIVISION DE CONDOMINIO". EXPTE. N° 1808/17

San Miguel de Tucumán, marzo de 2024.

Y VISTOS: Para resolver el incidente de nulidad incoado en este proceso.

RESULTA:

En fecha 01/12/2021 se presenta el letrado Carlos Gustavo Llovera Naufe, como apoderado de la demandada y solicita se declare la nulidad de la sentencia de fecha 17/11/2020 y se deje sin efecto toda medida que sea su consecuencia, suspendiéndose cualquier acto ordenado tendiente a dar cumplimiento con ésta, ya que, si se continuara con el proceso de remate le provocaría a su mandante un daño difícilmente reparable.

Funda el recurso de nulidad, manifestando que en los presentes autos se ha incoado una demanda por una pretendida división de condominio, la cual adelanta no existe, ya que la contraria, con absoluta mala fé indujo al error a V.S., al agregar sólo parte de la documentación de obra en su poder, lo que surge del informe del Registro Inmobiliario.

Afirma que, el actor sólo adjuntó copia de la escritura n° 425 mediante la cual su mandante compró la propiedad de Juramento n° 59/63 y si bien lo hizo por sí y para su hermano menor de edad en ese momento, el 50% correspondiente al Sr. Silva Walter Jorge fue revocada mediante escritura n° 338 de fecha 05/09/1997 pasada por ante escribano José Arnaldo Fernández adscripto al Registro n°12 que adjunta en copia certificada, escritura que es contundente prueba que el hermano de su mandante no tiene ningún porcentaje de la propiedad de calle Juramento, careciendo de derecho y mucho menos de legitimación activa para demandar extinción de condominio.

Sostiene que la escritura n° 425 es clara en su contenido habiendo su mandante adquirido la propiedad por sí y para su hermano menor, quien jamás aceptó la compra al alcanzar la mayoría de edad, por lo cual la Sra. Silva se encontrada plenamente facultada para revocar dicha estipulación,

la que se revocó aclara en el año 1997. Que con la simple lectura de la escritura, la cual la contraria conoce, se puede apreciar que no hay ningún condominio que extinguir, correspondiendo el 100% a la Sra. Silva Norma Cristina, por lo que en consecuencia la sentencia de autos que hace lugar a la extinción de condominio deviene en arbitraria por su errónea fundamentación, sorprendiendo la sentencia cuando dispone "HACER LUGAR a la demanda de extinción de condominio promovida por Walter Jorge Silva...", habiéndose producido evidentemente un error en la lectura de la prueba acompañada, en especial del Informe del Registro Inmobiliario de la Provincia agregado a la causa, error seguramente inducido por la documentación parcial agregada al expediente, que hace presumir una posible estafa judicial.

Asevera que la sentencia no puede resolver la división de condominio cuando éste no existe, por lo que la demanda desde sus inicios debía ser rechazada ya que su título base nunca existió, resultando con lo hasta aquí narrado, que es más que claro que todo el proceso se encuentra viciado de nulidad y más aún la sentencia dictada la que no puede ser considerada como acto jurisdiccional válido, vulnerándose de manera flagrante el derecho de propiedad constitucionalmente consagrado (art. 17 CN), privando a su mandante de una propiedad que le corresponde el 100%.

Expresa que también yerra la sentencia, al manifestar que se encuentra acreditada la calidad de condómino del actor, cuando de todos los informes de la Dirección Provincial de Catastro y Registro Inmobiliario presentado por el propio actor en fecha 05/07/2021, se desprende el 100% de titularidad de Norma Silva, afirmando con toda seguridad que al valorar los medios probatorios se omitió la lectura de la segunda foja del informe emitido por el Registro Inmobiliario de la Provincia donde consta la inscripción de la Escritura n° 338 del año 1997, que revoca la compra en favor de su hermano.

Asimismo advierte el sin sentido de la concesión del beneficio para litigar sin gastos a favor del actor, el que de lo contrario no podría habérsele concedido en clara muestra que Walter Silva no es titular de ningún porcentaje de la propiedad, siendo la titular dominial y responsable fiscal del inmueble su mandante.

Por otra parte sostiene que otro tema de relevancia es que la Sra. Silva no fue declarada rebelde en el proceso como lo requieren los arts. 189, 190 y 191 del CPCC, por lo que no puede darse las consecuencias previstas por el art. 192 del CPCC, a más que, como ya lo sostuvo, la mera incontestación de demanda no habilita a tener por ciertos los hechos y admitida ésta, más cuando existe documentación certificada -escritura pública- que así lo contradicen.

Por último plantea la nulidad de las notificaciones, sosteniendo que su mandante jamás tuvo conocimiento de las presentes actuaciones, siendo que recientemente viajó a la provincia por motivos de salud de su hermana y por comentarios de vecinos tomó conocimiento de éstas actuaciones, aduciendo además que durante la pandemia y dentro de las restricciones impuestas, la Srta. Silva estuvo viviendo en otras ciudades como Mar del Plata, Santiago del Estero y San Miguel de Tucumán, adjuntado copia de los pasajes que dan cuenta de los viajes efectuados, sin haber tenido noción de éste antojadizo proceso iniciado en su contra. Tal es así, que al pretender notificar la sentencia el oficial notificador informa que corrobora el domicilio a través del portero eléctrico el cual a la fecha de la pretendida notificación no existía, adjuntado acta de consorcio donde consta tal situación, por lo que habiendo tomado conocimiento que se encuentra en proceso la venta por remate de la propiedad, lo que ocasionaría un daño irreparable, es que pide se ordene la inmediata suspensión de dicho remate, siendo evidente por la contundencia de las pruebas que hacen a su derecho, debiendo declararse la nulidad de la sentencia atacada y de todos los actos que sean su consecuencia.

Corrido el traslado pertinente, en fecha 22/12/2021 lo contesta el actor, solicitando el rechazo del planteo incoado por la demandada, en razón de que el mismo carece de fundamentos jurídicos, en tanto la revocación debe estar basada en una justa causa establecida por ley, manifestando que las normativas vigentes establecen que el dominio sólo se revoca cuando medie manifestación del vendedor, siendo que el promitente y el estipulante tienen un pacto que sólo se disolverá sí ambos están de común acuerdo (art. 1078, inc. a y art. 1086 del Código Civil).

Sostiene que el protocolo notarial del 05/09/1997 no tiene inserta la firma de la promitente María del Rosario Gutiérrez, madre de ambos y por ello es nulo, carente de valor jurídico.

Expresa que es una falacia sostener que, a lo largo de estos años la accionada no tuviera conocimiento de este proceso.

A mayor abundamiento expresa que: a. Lo que efectuó la Sra. María del Rosario Gutiérrez, madre de las partes intervinientes en estos autos, es una entrega de herencia, instrumentada mediante la figura de una compraventa, a tenor del art. 3.604 del CC que consagra una presunsión jure et de jure; b. que en el caso de autos, su madre, dispuso del inmueble a favor de Norma Silva y para el suscripto con iguales derechos. Los contratos son lo que son independientemente del nombre que se les asigne; c. que los padres pueden hacer herencia en vida a sus hijos, ello derivado del art. 3.514 del C.C. a los efectos de realizar una partición de sus bienes, entendiendo que su madre hizo la operación en el sentido del artículo indicado, aunque la escribana lo haya canalizado como compraventa; d. que la aceptación de la herencia puede ser expresa o tácita, conforme artículo 3.319 del C.C., con lo cual la intervención en la litis por su parte es categórica como heredero, aceptando la herencia, no quedando dudas de que el inmueble es de ambos; e. En estas actuaciones se ha dictado sentencia de fondo el 17/11/2020 disponiéndose hacer lugar a la división de condominio, la que se encuentra notificada y firme, con lo cual cualquier tipo de planteo procesal esta precluído.

Agrega además que los conceptos pretendiendo nulidificar las notificaciones son vagos, absurdos y débiles. Pasajes ilegibles, presuntos viajes por distintas ciudades, robo de porteros eléctricos, etc., son poco serios. Aún estando ausente la parte notificada las notificaciones en su domicilio real y legal son válidas, los oficiales notificadores concurrieron en varias oportunidades al domicilio de la accionada y luego de tocar el portero eléctrico en varias oportunidades, al no ser atendidos por persona alguna, procedieron a fijar las cédulas en la puerta de ingreso al edificio, tal como lo había ordenado el Sr. Juez interviniente y lo señala el Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial de la provincia. Los oficiales notificadores dan fe de sus actuaciones y ello no puede ser desvirtuado, de ninguna manera por la demandada.

Concluye que al quedar consentida y firme la sentencia del 17/11/2020, quedó consentido todo el proceso y todo lo indicado en la demanda, entre ello su calidad de copropietario del inmueble de Juramento 63 de ésta ciudad, por lo que no quedan dudas de que el planteo de nulidad no puede prosperar, pidiendo así se considere con costas.

En fecha 09/02/2022 la Sra. Fiscal Civil de la II° Nominación opina que corresponde rechazar la nulidad deducida por la accionada, por cuanto la Sra. Silva yerra en el remedio procesal elegido para atacar la sentencia, ya que articuló un incidente de nulidad en contra de una sentencia firme y consentida, debiendo utilizar el recurso de apelación para cuestionar el fallo recaído en autos.

En fecha 10/02/2022 el expediente pasa a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1. Entrando al análisis de la cuestión traída a estudio, preliminarmente, y atento a la carencia de orden del planteo en cuestión, estimo que corresponde señalar que el incidente deducido por la accionada consta de dos partes. Por tal motivo procederé a analizar ambas en acápites separados.

1.a. **Respecto de las supuestas notificaciones erróneas** la incidentista realiza una serie de manifestaciones carentes de sustento probatorio alguno respecto de las notificaciones a ella cursadas en este proceso.

En relación al modo de la notificación, los defectos pueden referirse a la forma, al tiempo y al lugar; y concretamente sobre éste punto, las irregularidades recaen sobre el domicilio donde ella se practica (Maurino, Alberto Luis, "Nulidades Procesales".; pág. 107 Ed. Astrea, Bs. As., 1.995). La notificación se perfecciona con el cumplimiento de todos sus presupuestos, sea que se refieran a la actividad de la parte interesada en la citación como la actividad desplegada por el oficial notificador que tiene a su cargo el diligenciamiento (cfr. Leo Rosemberg, "Tratado de Derecho Procesal Civil", citado por Maurino, ob. Cit.),

Del análisis de las constancias del expediente surge que la Sra. Norma Cristina Silva fue debidamente notificada de todas las actuaciones del presente caso en el domicilio ubicado en Perú 544, 3 12, CABA (informado por el Juzgado Federal a fs. 102 vta).

De la compulsa del expediente en soporte papel -que tengo a la vista- se advierte que con fecha 18/02/2019 se notificó a la parte demandada de la audiencia prescripta por el art. 468 CPCCT para el día 20/03/2019, mediante cédula ley 22.172, y la nota inserta por el Oficial notificador al dorso del instrumento notificatorio consigna que procedió a colocar un duplicado dentro del buzón del edificio sito en “Perú 544, 3 12, CABA” (fs. 129 vta) por "no ser atendido”. De la lectura detallada de la cédula de notificación obrante a fs. 129 vta. se evidencia que el Oficial notificador procedió de conformidad a lo ordenado por el Magistrado a cargo mediante proveído de fecha 11/10/2018 (fs. 117) quien dispuso "...Para el caso de que no responda persona alguna por el portero eléctrico o que el encargado se negare a abrir la puerta de acceso al edificio y/o recibir la notificación se autoriza al Oficial notificador a fijar la cédula en la puerta de acceso del domicilio indicado conforme lo dispone el art. 157 Procesal...", por cuanto del informe del Oficial de Justicia surge que "procedió a notificar colocando 1 duplicado de igual tenor a la presente con/sin copias dentro del buzón del edificio conforme a lo ordenado por V.S.". En este sentido, la notificación de fs. 129 vta., reviste la eficacia necesaria para que la demandada pudiera tomar conocimiento de la audiencia fijada en autos, puesto que el artículo 157, 2° párrafo del CPCC establece con claridad que cuando el notificador no encontrare a la persona a quien va a notificar, entregará la cédula a cualquiera otra que manifieste ser de la casa, y si esta se negare a recibirla o a firmar, la fijará en la puerta del domicilio que se hubiera denunciado, dejando la constancia pertinente en la cédula bajo su firma, diligencia que fue debidamente cumplida en la especie.

A mayor abundamiento, más allá de la clara preceptiva legal local (art. 157 CPCC), cabe advertir que la notificación no transgrede la regla en la materia, toda vez que el Oficial Notificador ha procedido como habitualmente se procede para éste tipo de diligencias en la jurisdicción donde debía llevar a cabo las notificaciones -CABA-, esto es de conformidad a lo establecido por la resolución 188/07 del Consejo de la Magistratura, Reglamento para la Organización y Funcionamiento de la Oficina de Notificaciones, que en su art. 153 dispone que: "Las modificaciones introducidas tienden a dotar de mayores facultades al notificador con el objeto de lograr un mayor porcentaje de notificaciones positivas sin dejar de lado el derecho de defensa de los justiciables. Se han incorporado aclaraciones como las de: a) ...; b) una interpretación más extensiva de la palabra fijar, dejando en cabeza el notificador la decisión de colocar la cédula en el lugar que mejor garantice su recepción (debajo de la puerta, en un buzón, etc.), y c)...;",de modo que la normativa es

clara en cuanto a la actividad que debe desplegar el oficial notificador en CABA, por lo cual la notificación ha logrado la finalidad específica a la que estaba destinada.

Con posterioridad a ello, en fecha 21/08/2019 se libra una segunda cédula ley al domicilio arriba mencionado a fin de notificar a la demandada de la rebeldía y correrle traslado de la propuesta de martillero, dejando constancia nuevamente el Oficial notificador que procedió a "notificar colocando un duplicado bajo la puerta de ingreso al edificio conforme a lo ordenado por V.S." (fs. 145 vta.).

Igualmente, tengo que en fecha 19/04/2021 se notificó a la parte demandada de la sentencia de fondo de fecha 17/11/2020 y la Oficial Notificadora de la Dirección General de Notificaciones para la Justicia Nacional y Federal de CABA informa que "procedió a notificar fijando un duplicado del mismo tenor en el buzón de ése edificio conforme a lo ordenado en la presente, dejando constancia que constató domicilio a través del portero eléctrico de ése edificio, conforme a lo ordenado por la Dirección General de Notificaciones en el Anexo I para el diligenciamiento en Pandemia por COVID-19" (fs. 190 vta).

De lo anteriormente reseñado no se advierte alteración alguna de la estructura esencial del procedimiento, así como tampoco inobservancia de las formas procesales, respetándose en todo momento la garantía constitucional del debido proceso, y en especial, del derecho de defensa en juicio, en razón que las cédulas de notificación ley 22.172 de fechas 18/02/2019 (fs. 129 vta), 21/08/2019 (fs. 145 vta.) y 19/04/2021 (fs. 190 vta.) han cumplido con su propósito –notificar la audiencia del día 20/03/2019, notificar la rebeldía y correr traslado de la propuesta de martillero y notificar la sentencia de fondo-, sin que pueda predicarse en el caso inobservancia de las formas procesales.

Por lo demás, se observa que la interesada no sólo no menciona cuáles serían las supuestas notificaciones que nunca llegaron a su conocimiento, ni niega que el domicilio de Perú 544, 3 12, CABA, le corresponda y tampoco precisa donde debía haber sido anoticiada de las actuaciones de este proceso. A mayor abundamiento es obligación legal que los ciudadanos registren su domicilio en el Organismo competente de modo de que se tenga conocimiento de los mismos por parte de los terceros.

En cuanto a los argumentos esgrimidos por la incidentista respecto a que durante la pandemia y dentro de las restricciones impuestas estuvo viviendo en otras ciudades como Mar del Plata, Santiago del Estero y San Miguel de Tucumán, no se ha acompañado prueba suficiente que lo acredite, ponderando que, conforme a la documental aportada -comprobante de pasaje y permiso de circulación- el supuesto viaje a Mar del Plata fue realizado en fecha 24/01/2020 y el permiso para circular emitido por la Secretaría de Turismo fue otorgado desde el 28/04/2021 al 06/10/2021, es decir con posterioridad a las notificaciones de la audiencia del Art. 468 del CPCCT, fs 129 vta., 18/02/2019 y de la declaración de rebeldía, fs. 145 vta., 21/08/2019, lo que acredita que la demandada pudo haber tenido conocimiento de dichas actuaciones, circunstancia que sella la suerte adversa del planteo de nulidad interpuesto..

A todo evento, se aprecia que la interesada no sólo no menciona cuáles serían las supuestas notificaciones que nunca llegaron a su conocimiento, sino que no niega que el domicilio de Perú 544, 3 12, CABA, le corresponda y tampoco precisa donde debía haber sido anoticiada de las actuaciones de éste proceso.

Siendo así, cabe concluir que la peticionante no dedujo incidente de nulidad en contra de alguna de las notificaciones cursadas a ella durante el proceso. Y es que no sólo no precisó cuales sería las diligencias atacadas, sino que tampoco cumplió con los requisitos de procedencia del Art. 166 del CPCCT, es decir, no especificó el supuesto perjuicio sufrido ni de qué manera se vio afectado su

derecho de defensa.

1.b.. Respecto de la Nulidad de la sentencia de fondo de fecha 17/11/2020. La demandada, fundamenta esencialmente su planteo de nulidad en que la sentencia de fecha 17/11/2020 que resolvió ..."hacer lugar a la demanda de extinción de condominio promovida por Walter Jorge Silva en contra de Norma Cristina Silva y disponer la división del condominio existente sobre el inmueble objeto del litigio...", realiza una errónea valoración de la prueba por lo que se torna arbitraria, aduciendo que dicho yerro fue inducido por el actor al acompañar parcialmente la documental que obraba en su poder, por lo que dicho fallo no puede ser considerado como acto jurisdiccional válido, ya que vulnera de manera flagrante el derecho de propiedad constitucionalmente consagrado en la CN (artículo 17), privando a su parte de una propiedad que le corresponde en un 100%.

En este orden, ha dicho nuestra Corte Suprema de Justicia que el recurso de nulidad no es la vía idónea para subsanar presuntos errores “in iudicando” pues los vicios que deben imputarse en aquél hacen a “como el Juez debe proceder” y no a “como debe decidir” y no puede por tanto pretenderse por esta vía la revisión de la sentencia por un presunto error en su juicio o razonamiento (C.S.J.T., Sent. n° 740 del 26/12/95).

El recurso de nulidad- solo procede contra las sentencias pronunciadas en violación de las formas y solemnidades que prescriben las leyes o en virtud de procedimientos en que se haya omitido las formas sustanciales del juicio o cuando se ha incurrido en algún defecto de los que por expresa disposición del derecho anule.

Aplicando tales principios al caso se advierte que la vía procesal elegida por la nulisdiscente no resulta ser la idónea para atacar la resolución cuestionada, ya que ésta debió haber sido recurrida por vía de apelación que es el medio recursivo apto para reparar cualquier error de juicio o de juzgamiento, sea que él se haya producido en la aplicación de las normas jurídicas o en la apreciación de los hechos o valoración de la prueba (CCCC, Sala 3, "Sokolic Guillermo Albino s/ Concurso Preventivo", Nro. Sent: 335, 30/09/1993), por lo que, en base a ello, advierto que la incidentista yerra en el remedio procesal elegido para atacar la sentencia, ya que articuló un incidente de nulidad en contra de una sentencia firme y consentida con base en que el fallo cuestionado deviene arbitrario por una apreciación incorrecta de las pruebas obrantes en autos.

Y es que los fallos judiciales deben ser impugnados o revisados a través de los medios específicos designados al efecto por el digesto procesal. En tal sentido, el Supremo Tribunal de la Provincia tiene dicho que “la impugnación de una sentencia judicial, no es susceptible de ser abordada por la vía del incidente de nulidad. Las sentencias judiciales resultan atacables a través de los medios específicos establecidos por la ley ritual con tal finalidad () Ello porque las sentencias judiciales son actos de naturaleza formal y solemne, no revocables sino a través de la acción jurisdiccional de un órgano superior especialmente habilitado por la ley para revisar, confirmar, modificar, o revocar los pronunciamientos jurisdiccionales del órgano inferior, por lo que el Fallo no resulta susceptible de ser revocado por la vía del incidente de nulidad” (CSJT; Sentencia N° 96 de fecha 25/03/93; en igual sentido CCCC, Sala I; Sentencia N° 349 de fecha 16/08/16).

Por otro lado, se advierte que el argumento basal de la incidentista constituye, a todas luces, un supuesto error in iudicando, ya que manifiesta que V.S. apreció de manera errónea las pruebas del caso. Ergo, resulta indudable que la accionada, en realidad, debió utilizar el recurso de apelación para cuestionar el fallo recaído en autos. Ello así por cuanto “el error en la apreciación de los hechos, en la valoración de la prueba y en la aplicación del derecho, son cuestiones que resultan () propias del de apelación” (CCCC, Sala I; Sentencia N° 328 de fecha 05/08/15), por lo que en base a estos lineamientos y de los precedentes citados, el incidente deducido por la demandada resulta

manifiestamente improcedente.

2. En mérito a lo anteriormente expuesto, y advirtiendo que los agravios sustentatorios de la nulidad apuntan únicamente a una disconformidad con el criterio del sentenciante pero no revelan la existencia de vicios que afecten el procedimiento anterior al dictado de la sentencia y que autoricen su invalidación en los términos del art. 744 procesal, tengo que resulta improcedente la nulidad recursiva intentada, por lo que compartiendo criterio con la Sra. Fiscal en lo Civil, corresponde rechazar el planteo de nulidad formulado por el letrado apoderado de la demandada.

3. Costas. Las costas procesales, en razón del resultado arribado y del principio objetivo de la derrota, se imponen a la demandada vencida (art. 105 y 106 Procesal).

4. Honorarios. Se reservará pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I. NO HACER LUGAR al pedido de nulidad interpuesto por la parte demandada en fecha 01/12/2021 contra la sentencia definitiva del 17/11/2020, la que se mantiene.

II. IMPONER COSTAS a la parte demandada vencida.

III. RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABER. .FGP- 1808/17

DR PEDRO ESTEBAN YANE MANA

JUEZ CIVIL Y COMERCIAL COMÚN DE LA I° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 06/03/2024

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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