

Expediente: 5736/93
Carátula: BANCO UNION COMERCIAL E INDUSTRIAL COOP.LTDA. C/ SABBAG JORGE RUBEN S/ Z- EMBARGO PREVENTIVO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2
Tipo Actuación: SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS
Fecha Depósito: 07/05/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - GOMEZ DIEGO MIGUEL, -TERCERO
900000000000 - SABBAG, JORGE RUBEN-DEMANDADO
900000000000 - RUIZ, RODOLFO OCTAVIO-DEMANDADO
900000000000 - SABBAG, NADIA YAZMIN-HEREDERO DEL DEMANDADO
900000000000 - LEON, ELVA LILIANA-HEREDERO DEL DEMANDADO
20270168605 - PASTORIZA, MAXIMILIANO MANUEL-POR DERECHO PROPIO
900000000000 - ATUEL FIDEICOMISOS S.A. (EX.B.U.C.I.), -ACTOR
900000000000 - SABBAG ELENA, -HEREDERO DEL DEMANDADO
900000000000 - SABBAG MARCOS RUBEN, -HEREDERO DEL DEMANDADO
20341863555 - LEON, ELVA LILIANA-TERCERO
20270168605 - CAJA POPULAR DE AHORROS DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN, -TERCERO

JUICIO: “BANCO UNION COMERCIAL E INDUSTRIAL COOP. LTDA. VS. SABBAG JORGE RUBEN S/ Z - EMBARGO PREVENTIVO”.

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 5736/93



H106028468492

JUICIO: “BANCO UNION COMERCIAL E INDUSTRIAL COOP. LTDA. VS. SABBAG JORGE RUBEN S/ Z - EMBARGO PREVENTIVO”.

San Miguel de Tucumán, 06 de mayo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: “BANCO UNION COMERCIAL E INDUSTRIAL COOP. LTDA. VS. SABBAG JORGE RUBEN S/ Z - EMBARGO PREVENTIVO”. EXPTE. N°5736/93.

CONSIDERANDO:

Que a fs. 909/913 se presenta la Sra. Elba Liliana León, con el patrocinio del letrado Martín Briseño, y plantea la nulidad de todo lo actuado hasta el dictado de la resolución de desocupación del inmueble subastado; alegando su condición de cónyuge supérstite del demandado y condómina registral de dicha propiedad.

Manifiesta que el accionado -Sr. Jorge Rubén Sabbag- falleció el 16/01/2017; y que, por ello, es coheredera del bien rematado. Asegura que, por tal motivo, debió ser parte de este proceso.

Comenta que tomó conocimiento, mediante mandamiento recibido el 13/06/2019, de la resolución que ordena la desocupación del inmueble en cuestión donde -según dice- habita; y que nunca fue notificada en oportunidad alguna.

Asegura que se tramitó este juicio en flagrante violación de las normas que amparan el debido proceso, la defensa en juicio y la igualdad de las partes. Que todos los actos desarrollados sin su participación carecen de toda validez legal. Y que, al haber fallecido el accionado, existió un grave error del Juzgado cuando resolvió sin haberle dado intervención a ella.

Entiende que se encuentra sujeta a las normativas impuestas unilateralmente por la Caja Popular de Ahorros de Tucumán, ya que en todo el proceso su parte ha quedado al margen. Que sólo le queda llevar a cabo una simple adhesión a la voluntad que se le impone por el pretense nuevo titular por adquisición en subasta del inmueble, dejándola fuera de cualquier posibilidad de impedir las medidas ordenadas.

Considera que el Poder Judicial no puede ser cómplice de este avasallamiento y convertirse en un acompañante más de la Caja Popular de Ahorros; ya que -según expresa- está vedado crear normas o condiciones que violen o alteren los derechos y garantías reconocidos por la Constitución Nacional, constituyendo la legalidad y razonabilidad límites infranqueables del Estado de Derecho.

Reitera que nos encontramos en un caso en el cual una de las partes se ve privada de un bien por otra que hace sus tareas de desposesión del mismo, sin la debida defensa de sus derechos constitucionales; todo -asevera- por falta de notificación adecuada. Que no existe razonabilidad en la adopción de una medida que no tiene en cuenta su condición de titular registral y el fallecimiento del demandado; y demás argumentos que vierte en su presentación, a los que me remito en honor a la brevedad.

Finalmente, hace reserva de caso federal.

Corrido traslado a la parte actora y la tercer adquirente por subasta de la nulidad interpuesta, sólo contesta la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán a fs. 919/921, mediante apoderada Dr. Patricia Sami (presentándose luego con la representación del letrado Maximiliano Manuel Pastoriza por escrito del 30/12/2020, conforme sistema informático); solicitando su rechazo.

Remarca que su parte adquirió el inmueble cuya titularidad pertenecía al accionado por subasta pública aprobada e inscripta en el Registro Inmobiliario. Dice que es titular de dominio, faltando la toma de posesión que es lo que pretende.

Asegura que la afirmación de la Sra. León sobre su falta de participación en la causa es incorrecta; puesto que no es ni fue parte del proceso. Que el único demandado fue el Sr. Sabbag, quien ejerció plenamente su derecho de defensa en juicio. Enumera una serie de presentaciones efectuadas por este último y afirma que las mismas fueron debidamente sustanciadas por la sentenciante.

Remarca que se cumplieron todos los actos en base al principio de bilateralidad y debido proceso, con intervención del demandado, y respetándose los recaudos para la procedencia de la subasta judicial.

Expone que el primer requisito que debe constatararse para la admisibilidad de la nulidad invocada es la legitimación judicial; la cual -según dice- no tiene la incidentista, ya que no es actora, demandada, adquirente por subasta ni condómina como argumenta.

Arguye que la Sra. León ha consentido todos los actos procesales del presente juicio cuando se la notificó de la fecha y hora de la subasta por cédula de fs. 227, firmando la misma. Concluye que la

nulidiscente no desconocía la existencia de este proceso y que consintió todos los actos llevados a cabo en el mismo; por lo que -según considera- cualquier planteo debió ser interpuesto dentro de los plazos legales y no 23 años después, siendo extemporáneo. Cita el art. 168 procesal.

Argumenta que si se receptara el planteo de la citada se vería violentado el principio de preclusión procesal afectando la seguridad jurídica y el derecho adquirido que corresponde a su parte a través de una sentencia ejecutoriada.

En cuanto a lo manifestado sobre el fallecimiento del Sr. Sabbag, destaca que ello tuvo lugar el 16/01/2017 mientras que la subasta pública ocurrió el 13/10/1995; por lo que el deceso del mencionado carece de relevancia, ya que el mismo en vida pudo ejercer su derecho de defensa.

Repuestos los derechos fiscales adeudados, esta incidencia pasa a despacho para resolver.

Por proveído del 29/09/2021, se dispuso que en forma previa se imprima a la causa el trámite previsto en los arts. 57 y 66 del C.P.C.C - Ley N°6.176 entonces vigente, atento la denuncia del fallecimiento del demandado Sr. Jorge Rubén Sabbag. Entonces, se ordenó que se cite a los herederos de este último a fin de que en el plazo de cinco días comparezcan a estar a derecho en el presente juicio; y que se libre oficio a Mesa de Entradas Civil requiriendo informe sobre si se encuentra registrada la Sucesión del Sr. Jorge Rubén Sabbag (D.N.I. 10.708.835).

Cumplido ello y citados los herederos denunciados Sres. Nadia Yasmín Sabbag, Elena Sabbag y Marcos Rubén Sabbag, no se presentan en la causa.

Notificadas las partes de que la que suscribe entenderá en la presente causa al sólo fin de dictar sentencia (atento sorteo efectuado por la Excm. Cámara del Fuero, por encontrarse vacante este Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación), el incidente queda en condiciones de dictar sentencia.

Así planteada la cuestión, surge de las constancias de autos que Banco Unión Comercial e Industrial Coop. Ltda. (hoy Atuel Fideicomisos S.A.) inició cobro ejecutivo en contra del Sr. Jorge Rubén Sabbag, dictándose sentencia de trance y remate en fecha 31/05/1994 por la cual se ordenó llevar adelante la ejecución en todas sus partes (fs. 45). Con posterioridad, el 13/10/1995 se remató el inmueble sito en calle Lavaisse N°1581 -fracción 3- de esta ciudad (Matrícula S-22998), de titularidad del demandado según informe de dominio de fs. 886/887 (cuyo embargo fue ordenado por sentencia del 17/08/1993); siendo el adquirente la Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán (véase acta de fs. 286/287).

Luego se sucedieron una serie de actuaciones tendientes a la tradición del bien subastado, suscitándose diversos planteos efectuados por las partes y resueltos por la sentenciante; hasta que finalmente, por decreto del 03/04/2019, se ordenó intimar al ocupante del inmueble a desocuparlo y ponerlo a disposición del Juzgado (fs. 899).

Intimación esta última que fue recibida por la Sra. Elba Liliana León (atento acta de fs. 904 del 13/06/2019), quien ahora solicita que se anule todo el trámite de la presente causa hasta la providencia que dispone la desocupación del inmueble subastado.

Al respecto, corresponde señalar -en primer lugar- que la nulidad interpuesta resulta notoriamente extemporánea. Y es que, si bien tal incidencia fue planteada dentro de los cinco días de efectuada dicha intimación, la nulidiscente con anterioridad ya había tomado conocimiento del proceso y de los trámites efectuados a los fines de la subasta y la tradición del bien rematado.

Véase que al practicarse la medida dispuesta por decreto del 11/11/1994, el Sr. Oficial de Justicia fue atendido por quien “Dijo llamarse Sra. de Sabbag Elba Liliana, DNI N°13.485.222” (fs. 72); y que en la cédula de fs. 227, por la cual se notifica la fecha de remate del inmueble de calle Lavaisse N° 1581 -fracción 3-, el Sr. Oficial Notificador interviniente dejó constancia que la misma la “Recibe una persona que dijo llamarse Elba Liliana León y firma para constancia”. Asimismo, practicada una inspección ocular en el inmueble en cuestión el 01/03/2019 (fs. 895/896), el Oficial de Justicia actuante hizo constar que fue atendido “por una persona que dijo llamarse: León Elba Liliana... manifiesta que habita el inmueble en carácter de propietaria...”.

En este punto cabe destacar que, los hechos afirmados por un Oficial Público y las manifestaciones que dice que se han formulado en su presencia hacen plena fe 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; lo que no surge de las constancias de autos. Ello es consecuencia lógica del carácter de instrumento público de dichas actas y cédula (cfr. arts. 289, inc. b y 296 del Código Civil y Comercial de la Nación).

De manera que, la Sra. León tuvo la oportunidad de plantear la nulidad de los actos que suponía viciados al conocerlos y no lo hizo, produciendo su inacción el consentimiento que el art. 224 procesal prevé como forma de convalidación; operándose así la preclusión procesal respecto de los mismos. Caso contrario se atentaría contra el orden, la seguridad jurídica y la estabilidad del procedimiento. En efecto, no puede pedir la nulidad de un acto quien lo ha consentido expresa o tácitamente por no haber reclamado el derecho en el término que fija la citada normativa.

Sobre el tema ha dicho la jurisprudencia: “El art. 168 del CPCyC presupone el consentimiento tácito en tanto no se promoviere el incidente de nulidad dentro de los cinco días subsiguientes al conocimiento del acto. Y tal disposición responde al principio según el cual, si la parte que tiene en su mano el medio de impugnación no lo hace valer en el tiempo y la forma adecuada presta su conformidad a los vicios del procedimiento y en ese caso, su conformidad trae aparejada la aceptación (cfr. Couture, E. “Fundamentos de Derecho Procesal Civil”, Buenos Aires, 1983, págs. 395/396, N° 225) Es claro, entonces, que quien tiene a su alcance el medio de impugnación y no lo hace valer en tiempo y forma, presta su conformidad a los pretendidos vicios procesales, operándose la convalidación por el mero transcurso del tiempo” (Cámara Civil en Doc. y Locaciones y Familia y Suces., Concepción, Sala en lo Civil en Familia y Sucesiones, “N.J.D.V. vs. N.M.C.D.C. s/ Filiación”, sentencia n°6 del 26/02/2020).

Asimismo, debe tenerse presente que el demandado -Sr. Jorge Ruben Sabbag- ejerció su derecho de defensa presentándose en la causa y realizando diversos planteos. Y que su fallecimiento recién fue denunciado al interponerse la nulidad bajo análisis (esto es, el 21/06/2019), adjuntándose el acta de defunción respectiva. Razón por la cual no correspondía con anterioridad suspender el curso del procedimiento y dar intervención a los herederos del accionado conforme lo disponen los arts. 16 inc. 3 y 37 procesal.

Más aún, cabe destacar que el Sr. Sabbag era el titular de dominio del inmueble subastado -atento lo expresado ut supra-; por lo que el hecho de que éste estuviese casado con la Sra. León (y el carácter del bien -propio o ganancial-), de ninguna manera conlleva la intervención de esta última en el proceso. Y es que, conforme lo normado por el art. 467 del Código Civil y Comercial de la Nación, cada uno de los cónyuges responde frente a sus acreedores con todos sus bienes propios y los gananciales por él adquiridos (solución contemplada en los mismos términos en el art. 5 de la Ley N° 11.357 vigente al tiempo de la subasta). Sumado a que, de la Escritura Pública N°198 obrante a fs. 86/94, se desprende que al hipotecarse la propiedad a favor de la Caja Popular de Ahorros de la

Provincia de Tucumán (tercer adquirente del inmueble por subasta), la incidentista prestó su “asentimiento exigido por el artículo mil doscientos setenta y siete del Código Civil”.

Por todo lo expuesto, y de conformidad con lo dictaminado a fs. 936 por la Sra. Agente Fiscal en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IIª Nominación, Dra. Emma B. García de Sain, se rechaza el incidente de nulidad interpuesto.

Las costas se imponen a la Sra. Elba Liliana León, por resultar vencida (art. 105 del procesal).

POR ELLO,

RESUELVO:

- I) Rechazar el incidente de nulidad interpuesto por la Sra. Elba Liliana León a fs. 909/913.
- II) Costas a la Sra. Elba Liliana León, por resultar vencida.
- III) Reservar pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

DRA. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS. JUEZ. P/T.

Actuación firmada en fecha 06/05/2025

Certificado digital:
CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/86c303b0-2a7e-11f0-a964-fd2d5c8d9eda>