

Expediente: **4233/18**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA ARBOLEDA COUNTRY CLUB S.C. C/ CANIGGIA JUAN EDUARDO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VIII**

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **10/11/2023 - 00:00**

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

90000000000 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA ARBOLEDA COUNTRY CLUB SOCIEDAD CIVIL, -ACTOR*

20169937444 - *CANIGGIA, JUAN EDUARDO-DEMANDADO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VIII

ACTUACIONES N°: 4233/18



H104087431502

**JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA ARBOLEDA COUNTRY CLUB S.C. c/ CANIGGIA JUAN EDUARDO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS -EXPTE. N.º 4233/18.**

San Miguel de Tucumán, 09 de noviembre de 2023.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA ARBOLEDA COUNTRY CLUB S.C. c/ CANIGGIA JUAN EDUARDO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS”, y;

### **CONSIDERANDO**

I.- La presentación de la parte demandada JUAN EDUARDO CANIGGIA, con el patrocinio del letrado CARLOS DAVID MEDICI, en fecha 18/04/2023 que solicitó nulidad del Certificado de Liquidación de Expensas de fecha 01/06/2018 y de todos los actos que sean su consecuencia, en especial Sentencia de trance y remate dictada el 18/12/2018.

Para fundar su planteo, sostuvo que nunca residió en la Provincia de Tucumán, siendo su domicilio en calle 38 N.º 564 Piso 6 de la Ciudad de La Plata. Como así también, manifestó no ser propietario de ningún inmueble en esta Provincia ni haber firmado boleto de compraventa alguno. Por ello, negó ser titular de un inmueble en La Arbolada Country Club, Yerba Buena, y menos adeudar expensas a la parte actora.

Relató que tomó conocimiento del presente juicio a principio del año en curso cuando quiso sacar un crédito en el Banco de la Provincia de Buenos Aires. Allí se lo denegaron por encontrarse registrado en bases de datos crediticias como deudor en juicio con la parte actora.

Alegó que la parte actora fraudulentamente denunció como su domicilio real "La Arboleda Country Club" (Ruta Provincial N.º 338, Km 9, Mza. A, Lote 5, San Pablo, Tucumán). Esta dirección jamás fue su domicilio ni posee propiedad alguna en esa localidad. Asimismo, remarcó que la notificación hecha en autos tampoco fue recibida por el accionado, sino por un portero del barrio. Expresó que el actor sabía de esta situación y sin embargo continuó todos los trámites del proceso dirigiendo nuevas intimaciones y notificaciones a un domicilio que nunca habitó. Esto lo expuso a una situación de indefensión ante el desconocimiento de la existencia de un proceso en su contra.

Por último, indicó que la actora al iniciar el presente juicio no acompañó copias del boleto de compraventa que constituye la prueba de la causa de la deuda.

Respecto al perjuicio ocasionado, alegó que la deficiente intimación le impidió oponer las defensas que correspondían, ya que nada le debe a la parte actora y desconoce la deuda que se reclama y la legitimación activa del accionante.

Acompañó como prueba instrumental su Documento Nacional de Identidad.

**II.-** Por providencia de fecha 21/04/2023 se ordenó correr traslado del incidente de nulidad a la contraparte. En fecha 03/05/2023 se tuvo por incontestado el traslado conferido.

**III.-** Abierto a prueba el incidente, la parte actora no ofreció prueba. Por su parte la parte demandada ofreció instrumental, informativa, y pericial caligráfica (no producida), conforme informe actuarial de fecha 11/08/2023.

**IV.-** Por decreto de fecha 28/09/2023 se corrió vista del planteo de nulidad a la Sra. Agente Fiscal, quien emitió dictamen en fecha 17/10/2023, opinando que la nulidad impetrada debe ser admitida.

En fecha 18/09/2023 se dispuso pasen los autos a despacho para resolver. Encontrándose repuesto los derechos fiscales en su totalidad por la parte demandada, los autos quedaron en condiciones de emitir pronunciamiento.

**V.-** Como punto de partida, cabe señalar que la accionada alegó que recién tomó conocimiento de este proceso con posterioridad al dictado de la Sentencia de trance y remate. En efecto, la intimación de pago fue dirigida a un domicilio en el que nunca vivió, siendo su lugar de residencia actual la Ciudad de La Plata. En ese sentido, remarcó que no es propietario del inmueble del cual se reclaman expensas adeudadas.

En base a lo expuesto, estimo necesario recordar la importancia del cumplimiento de los recaudos procesales en el acto de notificación de la intimación de pago y traslado de la demanda, ya que su regularidad permite la efectiva vigencia del principio de bilateralidad. Es así que la ley dispone que, en principio, la notificación deba ser efectuada en el domicilio real del demandado para que este tome conocimiento fehaciente de la existencia del proceso en su contra, y tenga la oportunidad de ser oído y de ejercer sus derechos en la forma y con las solemnidades que establecen las leyes procesales. Solamente el domicilio especial constituido desplaza el real a los fines del cumplimiento de las obligaciones contraídas en dicho contrato.

En este sentido, las cuestiones que se susciten en torno a la validez de la intimación, deben interpretarse del modo que mejor asegure el derecho de defensa en juicio, principio de jerarquía constitucional. En esa línea, el máximo tribunal dijo: *"La especial trascendencia de la notificación del traslado de la demanda -en el caso la intimación de pago- determina que se rodee al acto de las máximas garantías, con lo cual se tiende a brindar adecuada protección al ejercicio del derecho de defensa, por lo que cuando existe alguna duda sobre la regularidad atribuida al acto debe estarse a la solución que evite conculcar, eventualmente, garantías de neta raíz constitucional.* (Cfr. C.S.J.T, in re "Caja Popular De

Ahorros vs. Juarez Ramon Froilan y otra s/ ejecucion hipotecaria - Sent. 737 del 22/12/1995).

Es así que la nulidad de los actos procesales se vincula íntimamente con la idea de defensa en juicio. Por lo que cuando surge algún vicio, defecto u omisión, que hayan privado a quien los invoca del ejercicio de alguna facultad, afectando la garantía en cuestión, se produce una indefensión que configura la nulidad.

VI.- Ahora bien, de las constancias de autos surge que el consorcio actor inició cobro ejecutivo de expensas en contra de Juan Eduardo Caniggia, en su carácter de propietario del inmueble deudor. A su vez denunció que el domicilio real del Sr. Caniggia era en esa misma residencia. Por lo que en fecha 06/12/2018 (fs. 32/3) se intimó de pago en esa propiedad, siendo recibido el mandamiento por "el portero", conforme surge del acta que obra en autos. Posteriormente, se dictó sentencia en fecha 18/12/2018 (fs. 45) ordenando llevar adelante la ejecución. Esta resolución fue notificada en el mismo domicilio aquí referenciado, siendo también recibida por el "el portero" (Cédula del 21/11/2018, fs. 48).

Por lo demás, advierto que no se encuentra probada la calidad de propietario del ejecutado del inmueble en cuestión. Es más, es la parte accionante la que no acompañó el boleto de compraventa en virtud del cual sustentaba la legitimación pasiva del demandado. En efecto, en fecha 05/07/2023 el Consorcio actor fue intimado a adjuntar el instrumento citado a los fines de producir la pericial caligráfica ofrecida por el accionante, dejando incontestada esta intimación.

La restante prueba producida en este incidente se expresa en el mismo sentido. Así, los oficios a la Dirección General de Rentas (11/05/2023); y a la Dirección del Registro Inmobiliario (29/05/2023) dejaron asentado que el ejecutado no posee propiedad inmueble alguna en ésta Provincia.

Siendo así, no resulta acertado que la intimación de pago se haya realizado en el domicilio del inmueble deudor de expensas (art. 2046 CCyCN), ya que no está acreditado que aquel, como propietario, sea miembro del Consorcio.

Por tal motivo, conforme ya se explicó, ante la ausencia de un domicilio especial, el traslado de la demanda debió practicarse en el real del notificado. Este se manifiesta en hechos concretos y actos exteriores, pues sólo éstos tienen aptitud para traducir el ánimo (elemento subjetivo) de permanecer en el lugar (CCCC, Sala 3, in re "Critto Miguel Martin vs. Padilla Luis y Otro S/ Cobro de Pesos" - Sent. N.º 430 del 12/11/2002). A su turno, aquellos hechos y actos exteriores pueden ser acreditados por cualquier medio de prueba.

A los fines de fundamentar su pretensión, el accionado alegó que su residencia es en la Ciudad de la Plata, y no en el domicilio donde se intimó de pago. Al respecto, no es menor el hecho que corrido el traslado del incidente, el actor no haya contestado. Tal conducta debe valorarse como un reconocimiento de la verdad de los hechos expuestos en el escrito que interpone esta nulidad y de la documentación agregada por la parte actora (Art. 919 Cód. Civil) En este sentido la jurisprudencia que es pacífica y amplia ha dicho que: *"En cuanto a la valoración de la prueba, debe ser abordado de conformidad a las situaciones fácticas que se presentaron en el proceso. En autos se tuvo por incontestada la demanda, y esta circunstancia en principio produce el efecto jurídico previsto en el inc. 2º art. 293 -respecto al silencio o las repuestas evasivas- y art. 294 del CPC y C, en lo que hace a la incontestación,... Ante tal conducta de la accionada, los hechos manifestados en la demanda se presumen ciertos, a menos que se trate de hechos de justificación necesaria. (...). De ahí que, en el presente caso se considere que la incontestación impone no extremar el rigor en el análisis y ponderación de la prueba rendida, siendo suficiente que ella se baste, aunque fuere indirectamente, para corroborar la presunción que, en favor de los derechos del actor, resulta de esa omisión sin perjuicio de ello y teniendo presente la prueba ofrecida y producida por la parte actora y valorándola a luz de lo dispuesto en los artículos antes referenciados (art. 293 inc. 2 y art. 294 del CPCyC) podemos concluir que el vínculo contractual se encuentra acreditado conforme surge del convenio de mediación y que los rubros reclamados en la demanda se encuentran acreditados con los documentos*

*acompañados en la demanda (CCDL. - SALA 3, in re "Canepa Andrea Cecilia vs. Caceres Claudia Beatriz s/ Daños y Perjuicios" - Sent. N°179, del 03/07/2019)".*

Sin perjuicio de esto, considero razonablemente probado que el accionado no reside en el domicilio que denunció la actora. Para arribar a esta conclusión, resulta determinante que el acreedor no haya podido demostrar la condición de propietario del demandado del inmueble citado, así como que el domicilio que figura en el Documento Nacional de Identidad de aquel, expedido en fecha 12/11/2018, sea en la ciudad de La Plata.

Sumado a esto, tampoco puedo dejar de señalar que tanto la intimación de pago como la cédula donde se hace conocer la sentencia de trance, siendo dirigidas al presunto domicilio real de ejecutado, no sólo no fue recibida por alguien de la vivienda, sino que la recepción fue por el portero, es decir un empleado del consorcio aquí ejecutante. Esta circunstancia refuerza la idea de que el Sr. Caniggia no residía en esa propiedad.

En definitiva, no habiéndose acreditado la condición de propietario del demandado del inmueble deudor de expensas, la intimación de pago debió practicarse en su domicilio real, y este era en la Ciudad de la Plata y no donde efectivamente se realizó la medida. Con todo lo expuesto, y compulsadas las constancias de la causa, se desprende que se encuentran verificados los requisitos mínimos exigidos a los fines de declarar nulo un acto procesal.

En lo que atañe al perjuicio y al interés en obtener la nulidad que de él deriva, *debemos recordar que aún cuando el perjuicio experimentado en caso de incorrecta notificación de la demanda surge ínsito de la naturaleza misma del vicio de que se trata, toda vez que se vulnera el derecho de defensa consagrado por el art. 18 de la Constitución Nacional* (Cfr. C.S.J.T, in re "Caja Popular De Ahorros vs. Juárez Ramón Froilan y otra s/ ejecución hipotecaria - Sent. 737 del 22/12/1995). Por otro lado, el incidentista argumentó, como defensa a esta ejecución, la nulidad del certificado de deuda de expensas, al no ser titular registral de la propiedad deudora.

Como consecuencia, la intimación no ha resguardado el derecho de defensa en juicio y del debido proceso, por lo que cabe concluir que la demandada no tuvo conocimiento de la iniciación del juicio, y deben invalidarse las actuaciones a partir de la intimación de pago y de todos los actos que sean su consecuencia, incluida la sentencia de fecha 18/12/2018 (fs. 45).

Por ello y compartiendo lo dictaminado por la Sra. Agente Fiscal, corresponde hacer lugar a la nulidad planteada por la parte demandada y declarar de oficio la nulidad de la intimación de fecha 06/12/2018 (fs..32/3), y de todos los actos que sean su consecuencia, en especial la sentencia de fecha 18/12/2018 (fs. 45).

**VII.-** Las costas se imponen a la actora en virtud del principio objetivo de la derrota (Art.105/106 Ley 6176).

Por ello,

## **RESUELVO**

**I.- HACER LUGAR** al incidente de nulidad interpuesto por la parte demandada. En consecuencia, declárese la nulidad de la intimación de pago de fecha 06/12/2018 (fs.32/3), y de todos los actos que sean su consecuencia, en especial la sentencia de fecha 18/12/2018 (fs. 45), conforme lo considerado.

**II.- COSTAS** a la parte actora vencida.

**III.- RESERVAR PRONUNCIAMIENTO** sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

**HAGASE SABER**

**CECILIA MARIA SUSANA WAYAR**

**JUEZA**

PZ

**Actuación firmada en fecha 09/11/2023**

Certificado digital:

CN=WAYAR Cecilia Maria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27259540122

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