



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

**“V., S. M. Y OTRO c/ H., R. Y OTRO s/EJECUCION ESPECIAL
LEY 24.441”**

J. 54

Sala “G”

Expte. n° 22427/2019/CA1

Buenos Aires, **10** de marzo de 2022.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Vienen las actuaciones a la sala con motivo de la apelación interpuesta por la co-ejecutada R. H. contra la resolución digital de fs. 294/296, mediante la cual el juez de grado rechazó su planteo de nulidad (cfr. memorial de fs. 312/314, contestado a fs. 316/317).

II.- La nulidad articulada en primera instancia estaba dirigida a la notificación cumplida el 25 de septiembre de 2019 (art. 54, ley 24.441), según se desprende del objeto concreto expresado en el punto I de fs. 282/287. Sin embargo, en el desarrollo de los argumentos con los que sostiene el planteo, la recurrente hizo cuestión en particular con el domicilio al que le fue enviada la intimación de pago por carta documento previa al juicio (art.53, ley cit.).

La cédula diligenciada según constancia de fs. 64/vta. del expediente físico fue dirigida a Av. P. F. A. 3420/22 piso 1° “B”, que es el domicilio especial constituido en la escritura hipotecaria según lo reconoció la propia ejecutada, y es el que ésta denunció como real al presentarse al juicio más de dos años después, pese a que –de modo contradictorio- en el cuerpo del mismo escrito afirmó, sin prueba, haberse mudado a un lugar distinto a fines del año 2018 (en el Barrio Las Glorietas de Nordelta), luego de la separación y divorcio de su litisconsorte y codeudor.

Dicha notificación cumplida en el domicilio constituido en el contrato no fue cuestionada por la apelante, quién tampoco manifestó haber comunicado a la contraria la modificación de tal



atributo. Por ende, es perfectamente válida para tener por cumplida en el caso la citación prevista por el art. 54 de la ley 24.441, aun en la hipótesis que no se tratara del lugar de su residencia y no viviera allí, como informó el encargado del edificio al oficial notificador.

Ninguna investigación debía realizar la acreedora para determinar el domicilio real de la emplazada, pues sólo podía atenerse al indicado en el contrato como único válido a todos sus efectos, salvo comunicación fehaciente de su cambio.

Es sabido que las notificaciones y diligencias practicadas en el domicilio especial o de elección que figura en escritura pública o instrumento privado reconocido, debe considerarse plenamente eficaz entre las partes aun cuando no coincidiera con el real del accionado (cfr. esta sala, r. 50842 del 15-6-89; r. 275147 del 20-8-99; r. 321106 del 20-4-2001; íd., Sala A, r. 142527 del 28-2-94; r. 194683 del 20-5-96; r. 245640 del 12-5-98; r. 46922/2016 del 11/5/2021; entre muchos otros).

Nada impide que, obrando con la debida diligencia, la obligada modifique el domicilio originariamente pactado por otro que le resulte más conveniente y accesible. Al no hacerlo, no puede pretender que la contraria cargue con las consecuencias (cfr. esta Sala, r. 58983/2014/CA1 del 24/4/2015)

III.- La referida notificación que fue cumplida el 25 de septiembre de 2019, demuestra la extemporaneidad del planteo de nulidad articulado, en noviembre de 2021, respecto de la intimación extrajudicial de pago. La cuestión debió haber sido introducida dentro de los cinco días de la mentada comunicación, pues el traslado del art. 54 de la ley 24.441 era a los efectos de la interposición de las excepciones previstas en el art. 64, entre las cuales se acuerda al deudor –precisamente- la posibilidad de denunciar que “no ha sido intimado de pago” (inc. b).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

Aun soslayando la desatención del recaudo temporal y los efectos de la preclusión procesal operada, que impedía a la deudora introducir planteos fuera de la oportunidad en que debió hacerlo, se advierte además el incumplimiento de la carga de expresar, en concreto, "...el perjuicio sufrido del que derivare el interés en obtener la declaración (de nulidad) y mencionar, en su caso, las defensas que no ha podido oponer..." (art. 172 CPCC).

Fuera de los supuestos en que el agravio al ejercicio del derecho de defensa aparece manifiesto o bien cabe presumir por la esencia del acto o de la facultad que la parte se vio privada de ejercer -como sería el caso de la contestación de demanda en un juicio de conocimiento-, no es posible dispensar al interesado del cumplimiento de la referida carga legal, que es ineludible y constituye uno de los recaudos de admisibilidad del incidente de nulidad, al punto que su inobservancia autoriza a desestimarlo "in limine" (esta sala, r. 362154, del 24/2/03, entre otros).

Vale decir que para cubrir dicha exigencia la interesada debió articular -en el mismo acto- las excepciones a las que se creía con derecho y se encontraba habilitada a oponer en el limitado marco de este trámite, mediante adecuado desarrollo argumental y ofrecimiento de la prueba pertinente, que para ello contaba con igual plazo que para articular la nulidad.

No obstante las circunstancias expuestas que habrían autorizado, incluso, el rechazo del planteo en primera instancia sin necesidad de sustanciarlo (arts. 169 a 173 CPCC), no puede dejar de señalarse que la recurrente tampoco se hace cargo en el memorial de la conclusión a la que arribó el "a quo" respecto de la intimación de pago cuestionada.

Del cotejo de las actuaciones queda claro que las intimaciones cursadas mediante las cartas documento del 27 de marzo de 2019 fueron enviadas a la dirección correcta indicada



como domicilio especial en la escritura hipotecaria suscripta por las partes (cf. fs. 7/8 y 9/10 del expediente físico), salvando el error de las anteriores del 19 de febrero del mismo año (v. fs. 3/4 y 5/6). Por consiguiente, de acuerdo con lo expuesto en el punto anterior en torno al domicilio de elección, aquellas comunicaciones resultaron válidas a los efectos de tener por cumplida la exigencia del art. 53 de la ley 24.441, con independencia de su resultado.

Todo ello resta seriedad al planteo articulado, por lo que corresponde confirmar en definitiva la solución adoptada en la instancia de grado.

Por estos fundamentos y los propios de la decisión apelada, **SE RESUELVE:** Confirmar el pronunciamiento de fs. 294/296; con costas de alzada a la apelante vencida (art. 69 CPCC). Los honorarios se regularán en su oportunidad. Regístrese, notifíquese por secretaría a las partes interesadas en sus domicilios electrónicos, publíquese (Ac. 24/13 CSJN) y devuélvanse mediante la remisión física del expediente a su juzgado de origen.- **Carlos A. Bellucci - Gastón M. Polo Olivera - Carlos A. Carranza Casares. - Jueces de Cámara**

