

# Ejecucion Hipotecaria Nulidad De La Ejecucion Intimacion De Pago Nulidad De La Notificación Domicilio Especial Nulidades Procesales

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

## JURISPRUDENCIA

Ejecución hipotecaria. Nulidad de la ejecución. Intimación de pago. Nulidad de la notificación. Domicilio especial. Nulidades procesales

Se confirma la resolución que rechazó el incidente de nulidad de la ejecución promovida, fundado en la invalidez de la intimación de pago que se habría dirigido a una numeración domiciliaria distinta a la establecida en el mutuo hipotecario, al insistir el recurrente en una ubicación que se basó únicamente en los dichos que se manifestaron en la escritura, pero que no se correspondían con la realidad fáctica y ni la registral del cuestionado domicilio. Es que la parte que hubiere dado lugar a la nulidad, no puede pedir la invalidez del acto realizado.

Buenos Aires, 31 de mayo de 2017.- Y

VISTOS: CONSIDERANDO: I. Vienen las presentes actuaciones al Tribunal a raíz del recurso de apelación interpuesto por el coejecutado a f. 841, contra la resolución obrante a fs. 823/830vta. En el mentado pronunciamiento se ha rechazado el incidente de nulidad de la ejecución promovido por el ahora recurrente y las excepciones opuestas por aquel. El memorial corre agregado a fs. 845/851. En dicha pieza de autos, el impugnante insiste en su postura relativa a que la intimación de pago fue dirigida a un domicilio distinto al constituido en la escritura pública. De tal forma objeta la interpretación que el a quo ha efectuado con relación a la ubicación del referido domicilio. También se agravia porque se han desestimado la excepción de falta de personería. El escrito arriba reseñado ha sido contestado a fs. 853/855vta.

II. Habiéndose elevado las actuaciones a esta instancia, nos abocaremos al tratamiento y estudio de las cuestiones planteadas. En relación al primer agravio, diremos que la nulidad de la ejecución, está incluida dentro del género que reúne a las vías impugnación de actos procesales. Se encuentra regulada por una normativa especial (art. 545, C.P.C.C.). Allí se prevé una doble posibilidad para ser interpuesta: la excepción o el incidente. Al respecto, la doctrina aclara que como excepción se puede plantear hasta dentro del plazo común establecido para oponer las demás que se enumeran en el art. 544, cód. cit. La vía incidental, en cambio, queda habilitada cuando el planteo se deduce si el conocimiento acerca de la existencia del juicio ejecutivo, llega al ejecutado con posterioridad a la oportunidad más arriba indicada (Falcón, ?Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial?, T V, pág. 652, nro. 22, Ed. Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 2013). De tal forma, nada obsta para que resulten aplicables los mismos lineamientos que regulan a las nulidades procesales en general, conforme lo prevén los arts. 169 y sgtes., C.P.C.C. A ello se de añadir las características propias que presenta este tipo de trámite. Es que la validez que la ley le asigna al título ejecutivo, determina que el planteo de nulidad deba estar limitado a los dos supuestos contemplados en el art. 545, cód. cit.

III. Ahora bien, en la especie, se ha fundado la cuestión en el supuesto contemplado en el inc. 1, de esa norma: no haberse hecho legalmente la intimación de pago. Al respecto la ley determina que es un trámite irrenunciable (art. 543, C.P.C.C.). El recurrente cuestiona, por erróneo y arbitrario, el razonamiento que el a quo ha efectuado para definir la ubicación del domicilio especialmente constituido en el mutuo hipotecario. Critica que se haya considerado que aquel asiento físico sea parte integrante de un solo inmueble, que abarca varias numeraciones. De tal forma impugna que se haya pronunciado por la validez de la intimación de pago efectuada bajo la responsabilidad del accionante, dado que se concretó en una numeración distinta a la establecida en el instrumento público. Sostiene el apelante que el domicilio constituido contractualmente sí existía y que la denuncia de uno nuevo a cargo del ejecutante, con más la intimación efectuada bajo su responsabilidad resulta improcedente e ilegal.

IV. Como se dijo más arriba, la nulidad de la ejecución tiene una norma específica, pero ella hace centro en cuestiones relativas a la oportunidad y requisitos de admisibilidad del planteo. De tal forma se puede afirmar que no resultan ajenos los mismos principios que gobiernan al instituto de las nulidades procesales, conforme surge en los arts. 169/174, C.P.C.C. (Arazi - Rojas, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado?, T III, pág. 353, nro. 3, Ed. Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 2014). De entre los varios conceptos que rigen al mencionado instituto tales como el de trascendencia o el de subsanación, vamos a destacar el de protección (Couture, ?Fundamentos del Derecho Procesal Civil?, pág. 396, nro. 256, Ed. Depalma, Bs. As. 1990). El mismo es está contenido en la redacción del art. 171, cód. cit. Así se prevé que la parte que hubiere dado lugar a la nulidad, no podrá pedir la invalidez del acto realizado. Deriva de la máxima que establece que nadie puede alegar su propia torpeza en juicio. Por aplicación del principio de moralidad, se pretende evitar una actuación ex profeso defectuosa (art. 1111 Código Civil y art. 1729 del Código Civil y Comercial de la Nación).

V. En tal sentido afirmamos que la actuación que el impugnante califica como errónea y que le generó un estado de indefensión, resulta posterior a otra, que posee carácter previo. La aludida circunstancia, ocurrida con anterioridad, ha sido llevada a cabo por el mismo coejecutado, ahora recurrente. Se trata de una actitud que ha sido tan determinante, como errónea para el curso del proceso. En efecto, en el memorial, se expresa en varias oportunidades que el domicilio especial

constituido en la escritura pública es el de la calle Pinzón ..., planta baja, Unidad Funcional nro. ... de esta ciudad. Se afirma que ese domicilio existe y que nada tiene que ver con el domicilio donde se efectuó la intimación de pago (Pinzón ...). De las constancias de autos, surge evidente que el domicilio constituido, en la forma expresada en el mutuo, efectivamente no existe. Es que no coincide la numeración de la calle con la unidad funcional correspondiente. Veamos. Se advierte que a f. 2, renglones 18 y 19, los coejecutados denuncian como domicilio el de la calle Pinzón ..., Planta Baja, Unidad Funcional nro. ... de esta ciudad. A su vez lo constituyen como domicilio especial (ver f. 6, Cláusula 6, renglones 7/10). El primer inconveniente surge en identificar el domicilio con una mención registral (Unidad Funcional nro. 2). Eso dificulta, de por sí, su ubicación. Vale indicar que, en la práctica generalizada, se hace referencia a una letra o a un número, lo que facilita la rápida y eficaz individualización física del domicilio. VI. Sin perjuicio de ello, conforme lo afirma la recurrente, el domicilio de marras forma parte de un consorcio. Se lo identifica como el sito en la calle Pinzón .../.../.../.../..., entre Azara y Av. Patricios (ver informe de dominio de fs. 196/197vta. y la presentación del administrador del mencionado consorcio a f. 199, entre otras referencias). Ahora bien, surge expresamente de la misma escritura donde consta el mutuo hipotecario (ver f. 4vta. renglones 35/36), como así también del respectivo título de propiedad (ver f. 74vta., renglones 2/7), que la mentada Unidad Funcional nro. ..., ocupa la Planta Baja y el Sótano del referido consorcio, pero con entrada exclusiva por el nro. ... Por lo tanto resulta acertada la indicación que de esa circunstancia se hace en el decisum. El inmueble de referencia, la unidad funcional nro. ..., posee entrada exclusiva por el nro. ... de la calle Pinzón. Por lo que cabe concluir entonces que, el domicilio mencionado en el mutuo como ubicado en Pinzón ..., Unidad Funcional nro. ..., de esta ciudad está mencionado de forma incompleta y como tal resulta inexistente, en la forma en que se lo ha expresado. Así no se alcanza a comprender porqué el recurrente insiste en mantener su postura en la queja. Sigue refiriéndose a una ubicación que se basa únicamente en los dichos que se manifestaron en la escritura, pero que no se corresponden con la realidad fáctica y ni la registral del referido domicilio. Todo ello, dicho sea de paso, sin perjuicio de advertir que las circunstancias alegadas para sostener la nulidad, no han sido impedimento para la presentación del otro coejecutado (ver f. 154). Como el recurso de apelación no habrá de prosperar, deviene superfluo el tratamiento del restante agravio. VII, Las costas de Alzada se impondrán al apelante que resulta vencido (arts. 68 y 69, C.P.C.C.).

Por los fundamentos expresados, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución recurrida. Con costas al apelante vencido. Regístrese y publíquese. Oportunamente, devuélvase al Juzgado de origen, encomendándose las ulteriores notificaciones (art. 135, inc. 7, C.P.C.C.). Fecha de firma: 31/05/2017 Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA 018739E