

## CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE TUCUMÁN

**SENT N° 1486**

### CASACIÓN

Provincia de Tucumán, reunidos los señores Vocales de la Excma. Corte Suprema de Justicia, de la Sala en lo Contencioso Administrativo, Laboral, Civil en Documentos y Locaciones y Cobros y Apremios, integrada por el señor Vocal doctor Daniel Leiva y las señoras Vocales doctoras Claudia Beatriz Sbdar y Eleonora Rodríguez Campos, bajo la Presidencia de su titular doctor Daniel Leiva, para considerar y decidir sobre el recurso de casación interpuesto por Susana Antonia López, demandada en autos: "***Suc. Chavarría Pablo y otros vs. López Susana Antonia y otra s/ Desalojo***".

Establecido el orden de votación de la siguiente manera: doctoras Eleonora Rodríguez Campos, Claudia Beatriz Sbdar y doctor Daniel Leiva, se procedió a la misma con el siguiente resultado:

***La señora Vocal doctora Eleonora Rodríguez Campos,***  
dijo:

I.- Susana Antonia López, demandada en autos, mediante letrado apoderado, deduce recurso de casación contra la sentencia N° 01 de la Excma. Cámara en Documentos y Locaciones, Sala III, de fecha 01 de febrero de 2.023, que es concedido mediante resolución del referido Tribunal del 27-3-2023; habiéndose dado cumplimiento con el traslado previsto en el artículo 808 *in fine* del Código Procesal Civil y Comercial (en adelante CPCyC).

II.- La sentencia impugnada resuelve declarar de oficio la nulidad de las cédulas de notificaciones obrantes a fs. 30 y 115, y de todos los actos que son su consecuencia (conf. artículo 170 CPCyC, Ley N° 6.176), entre ellos, los escritos de contestación de demanda, decreto de apertura a prueba y sentencia de fecha 01-6-2022;

y remitir el expediente al juzgado de origen a fin de que prosiga su trámite; así como imponer las costas por el orden causado y reservar pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

Para resolver de tal modo, la Cámara reseñó que la actora dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia que rechaza la demanda, y advirtió que dicha sentencia fue precedida de un procedimiento defectuoso del que surgen vicios de tal entidad que imponen declarar de oficio la nulidad de lo actuado desde la cédula de notificación de la demanda de fs. 30, y de todos los actos que son su consecuencia.

Previa cita de jurisprudencia, señaló que, del escrito de demanda se desprende que la actora persigue el desahucio del inmueble sito en Simbolyan - Los Planchones - Departamento Tafí Viejo, que se ordenó el traslado de la demanda y se libraron las cédulas de notificaciones correspondientes.

Puntualizó que, de las cédulas obrantes a fs. 30 y 115, se desprende que el oficial debía practicar la notificación en “Simbolyan - Los Planchones - Tafí Viejo”, lo que evidencia que no se indicó un domicilio preciso y determinado, sino una localidad; razón por la cual el mencionado funcionario debía cumplir con lo normado por el artículo 424 de CPCyC (Ley N° 6.176), respecto a informarse en el vecindario, lo que no consta en las medidas practicadas.

Tuvo presente que, según el informe del Registro Inmobiliario de fs. 635, el inmueble que se describe en la demanda como objeto de la litis es un predio que se encuentra sito en “Los Planchones”, Dpto. Tafí, que mide 779,50 metros de frente por 7.040 metros de fondo, por lo que posee una superficie aproximada de 548 hectáreas. Asimismo, consideró que, en el informe socio ambiental obrante a fs. 661, consta que la demandada Susana Antonia López se domicilia en un lugar denominado Los Planchones, que es un predio situado aproximadamente a 8 km. adentro del Km. 12 de la Ruta 341, al que se ingresa por un camino vecinal, cruzando el río Los Planchones, y que se encuentra distante a un 1 km. de las propiedades linderas. También refirió que, en el expediente N° 227370/62-I1, caratulado “Chavarría, Pablo - Naranjo de Chavarría y Chavarría Prudencio s/sucesión”, se realizaron dos inspecciones oculares con intervención de la señora Jueza de Paz de Raco, en fechas 08-8-2003 (fs. 307/308) y 20-4-2006 (fs. 309/310), de las que surgen discordancias sobre la precisa ubicación del inmueble, además de que en una se menciona que la señora López de Alanis ocupa media hectárea y, en otra, que cultiva 3 hectáreas sobre un total de 100 hectáreas. Añadió que expresamente se dijo que no se hicieron otras inspecciones, por lo que se desconoce si hay otros ocupantes, además de los referidos en las mencionadas actas de inspección.

En virtud de ello, entendió que, ante la imprecisión de cuáles son los predios y sus medidas cuyo desalojo se pretende dentro de un inmueble de mayor extensión, y el incumplimiento del oficial notificador respecto de la realización del informe que exigía el artículo 424 CPCyC (Ley N° 6.176), no es posible determinar si la medida de notificación de la demanda ha sido debidamente realizada.

Citó jurisprudencia relativa a que, en la acción de desalojo, deviene un presupuesto ineludible, cual es que se individualice en forma clara, el lugar, la zona, y el espacio físico materia y objeto de la acción; y recordó que el artículo 430 del CPCyC (Ley N° 6.176) establece que la sentencia de desalojo "...se hará efectiva contra todos los ocupantes del inmueble, aunque no lo diga expresamente y aun cuando no hayan tenido participación en el litigio, no obstante haberse agotado los recaudos de los artículos 422 y siguientes".

Consideró que tal particular extensión de los límites subjetivos de la cosa juzgada, tiende a hacer efectivo el desahucio y procura evitar que, con el sólo recurso de introducir en el inmueble una persona ajena a la causa, se frene el cumplimiento de la sentencia; o bien que con ello se obligue a transitar un nuevo juicio contra este ocupante, posterior a la fecha en que se diligenció la cédula de traslado de la demanda.

Sostuvo que, no obstante, a los fines de resguardar el derecho de defensa de quienes pudieran verse afectados por la sentencia, la norma citada ordena el previo cumplimiento de los recaudos establecidos en los artículos 422 y subsiguientes del digesto procesal vigente a ese momento, relativos a la notificación de la demanda de desalojo.

Indicó lo dispuesto por el artículo 423 CPCyC (Ley N° 6.176) y estimó que, en el caso, tal notificación fue omitida, toda vez que, en las cédulas obrantes a fs. 30 y 115, no consta que el oficial notificador haya cumplido con su obligación de determinar la existencia de otros ocupantes y notificarlos del juicio para que ejerzan sus derechos.

Consideró que las irregularidades señaladas impiden el avance del proceso, toda vez que no se encuentra debidamente identificado el objeto del desahucio, ni tampoco correctamente integrada la litis, en tanto la demanda no fue notificada a todos los ocupantes, de modo de otorgarles la oportunidad de ejercer -en el plazo de seis días- los derechos que estimasen tener.

Meritó que, tratándose de la notificación de la demanda, el perjuicio surge ínsito del vicio del que se trata. Citó el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos respecto al derecho a ser oído, como uno de los pilares del debido proceso adjetivo.

Concluyó que la apuntada omisión se traduce en una evidente alteración de la estructura esencial del procedimiento en los términos del artículo 166 *in fine* del CPCyC (Ley N° 6.176), por lo que la nulidad es absoluta, insubsanable y puede ser declarada de oficio, dado su carácter manifiesto. Citó jurisprudencia de esta Corte.

Finalmente, apuntó que el Tribunal se pronunció en idéntico sentido en causas análogas a la presente, mediante sentencias N° 196 del 13-5-2015, N° 80 del 31-3-2017, y N° 69 del 28-3-2022.

III.- La parte recurrente pone en entredicho la sentencia impugnada por entender que ha incurrido en infracciones de normas de derecho tanto de índole sustancial como adjetivas, al haberse conculcado garantías procesales y los derechos de la vejez, situación que asume trascendencia institucional.

Expresa que, si bien el pronunciamiento en crisis no es una sentencia definitiva ni equiparable a tal, ha quebrantado los principios procesales de la tutela judicial efectiva y el debido proceso legal, que procuran el acceso a un proceso de duración razonable, al declarar la nulidad de prácticamente todo lo actuado durante 17 (diecisiete) años de trámite procesal; lo que se encuentra agravado por la condición de vulnerabilidad de su parte, al tratarse de una persona de avanzada edad.

Agrega que, al resolver el recurso de apelación deducido por la parte actora, la Cámara, en la sentencia objetada, omitió el abordaje de una cuestión dirimente, cual es la legitimación activa de aquella parte para actuar, que debió ser analizada antes de cualquier vicio formal del traslado de la demanda. Sostiene que, sin tal legitimación, no podía avanzarse hacia la consideración de un acto posterior que resulta ser consecuencia de la demanda o inicio de la acción.

Entiende que ello excede el interés de las partes y atañe al de la colectividad, pues se ha priorizado el rigorismo formal o el exceso ritual por sobre el derecho de los justiciables a obtener resolución en un tiempo razonable; y que lo expuesto permite sortear la falta de definitividad de la sentencia impugnada, al comprometer la regular prestación del servicio de justicia, y trasgredir las garantías constitucionales del debido proceso, así como la Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, receptada mediante Ley N° 27.360

Reseña los antecedentes del caso, resaltando que se trata de una demanda de desalojo iniciada en el año 2.006 por Mirtha Rosa Olmos, en su carácter de administradora provisoria del sucesorio caratulado "Chavarría Pablo, Navarro de Chavarría Gabriela y Chavarría Prudencio s/ Sucesión", Expte N° 227370/62-I1, que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación; y que la acción se dedujo contra Estefanía Narcisa López y Susana Antonia López y de cualquier otro ocupante respecto del inmueble sito en Simbolyan - Los Planchones - Departamento Tafí Viejo de esta provincia, y se fundó en que dicho inmueble forma parte del acervo sucesorio y se encuentra ocupado ilegítimamente por las demandadas, según surge de las actas de inspecciones oculares realizadas en el juico sucesorio antes mencionado.

Explica que, desde entonces, el juicio avanzó muy lentamente, recayendo sentencia de primera instancia en fecha 01-6-2022, luego de 16 (dieciséis) años de proceso.

Destaca que, durante su desarrollo, se tramitó un incidente de desalojo anticipado (Expte. N° 6221/06-I1), en el que se decidió hacer entrega anticipada a la actora de un inmueble no identificado correctamente; y que dicha medida se practicó contra su parte el 10-8-2016, expulsándola de su vivienda rural y

despojándola de bienes y semovientes (unos cien animales), a la edad de 80 (ochenta) años, causándole perjuicios materiales y psicológicos; y que recién pudo obtener sentencia que declaró la nulidad de tal desalojo anticipado luego de 6 (seis) años, en fecha 23-5-2022, cuando tenía 86 (ochenta y seis) años, recuperando meses después la posesión/tenencia del inmueble rural, aunque ya no pudo recuperar sus animales y perdió gran parte de todo aquello a lo que había dedicado su vida.

Indica otros procesos judiciales derivados del presente juicio, y resalta la afección emocional y patrimonial sufrida por su parte a causa de ellos.

Argumenta que en estos autos se dictó sentencia de fondo en primera instancia en fecha 01-6-2022, disponiéndose no hacer lugar a la demanda en razón de carecer, la actora, de legitimación activa para incoarla; y que tal decisión fue apelada por dicha parte.

Insiste en que, siendo ello así, tal cuestión relativa a la legitimación activa de la parte actora debía abordarse, por la Cámara, de manera previa a cualquier otra cuestión relativa a la regularidad de los trámites procesales, pues la legitimación activa constituye un presupuesto primario y necesario para considerar la existencia de un caso, controversia o proceso judicial. Cita jurisprudencia y remarca que la ausencia de legitimación procesal para actuar presupone la inexistencia del derecho para iniciar o tramitar un juicio. Expone que, no obstante, la Cámara saltó tal cuestión primaria y pasó a analizar los trámites ocurridos con posterioridad a la demanda, dando por sentado que el proceso se inició regularmente. Cita jurisprudencia relativa a que los tribunales deben analizar la legitimación de las partes como cuestión previa al examen de la pretensión procesal de fondo.

Expresa que el fallo que impugna resulta violatorio de los artículos 127, 128 y 136 del CPCyC; así como de los artículos 18 y 75, inciso 23, de la Constitución Nacional; de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, aprobada por Ley N° 27.360, que garantiza a las personas mayores un trato diferenciado y preferencial en cuanto al acceso a la justicia; y de las Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Condiciones de Vulnerabilidad, entre ellas, los ancianos. Cita jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

Resalta que el requisito de oportunidad de la tutela se hace más nítido cuando se trata de personas mayores, sobre todo cuando está en riesgo su salud o su vida.

Expresa que la Cámara, en el fallo en crisis, omitió valorar las concretas circunstancias del caso, en el que se encuentran involucrados los derechos de una persona de 87 (ochenta y siete) años, lo que ameritaba el enfoque del caso desde una perspectiva constitucional y convencional que tenga en cuenta su vulnerabilidad.

Menciona que esta Corte adhirió a las Reglas de Brasilia sobre Acceso a la Justicia de las Personas en Situación de Vulnerabilidad, transcribiendo algunas de ellas.

Concluye que su parte se vio obligada a ejercer su defensa, con todas sus implicancias, durante 16 (dieciséis) años hasta que se dictó sentencia de primera instancia con resolución a su favor; por lo que no es posible considerar ajustada a derecho la resolución de la Cámara, que sólo se pronunció aisladamente sobre la validez de un acto procesal, en lugar de tener una perspectiva tuitiva de los derechos de la vejez.

IV.- Siendo inherente a la competencia funcional de esta Corte, como Tribunal del recurso de casación, la de revisar lo ajustado de la concesión efectuada por el *A quo*, la primera cuestión a examinar es la relativa a la admisibilidad del remedio impugnativo extraordinario local.

El planteo fue interpuesto en el plazo que consagra el artículo 808 del CPCyC; cumple con los requisitos de la Acordada N° 1.498/18 de esta Corte y con el depósito previsto por el artículo 809 del CPCyC; se basta a sí mismo; está fundado en infracción a normas de derecho sustancial y formal y arbitrariedad de sentencia (conf. artículo 807 CPCyC); y, sin bien no se trata de una sentencia definitiva, ni equiparable a tal, se invoca de modo suficiente la existencia de gravedad institucional, toda vez que la cuestión debatida radica en los alcances de la tutela judicial efectiva respecto a una persona mayor, de avanzada edad (conf. artículo 805 del CPCyC).

En efecto, la Convención Interamericana sobre Protección de Derechos Humanos de las Personas Mayores, aprobada por Ley N° 27.360, a la que la Ley N° 27.700 otorgó jerarquía constitucional en los términos del artículo 75, inciso 22 de la Constitución Nacional, dispone, en su artículo 3, como principios generales aplicables a la Convención, la atención preferencial y la protección judicial efectiva de las personas mayores. Asimismo, en su artículo 4, como deberes generales de los Estados Parte, establece que éstos se comprometen a adoptar medidas afirmativas y realizar los ajustes razonables que sean necesarios para el ejercicio de los derechos establecidos en dicha Convención, como también a adoptar todas las medidas judiciales tendientes a garantizar a la persona mayor un trato diferenciado y preferencial. Y, puntualmente, en cuanto al acceso a la justicia, su artículo 31 determina que la persona mayor tiene derecho a ser oída, con las garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, y a que ello le sea asegurado incluso mediante la adopción de ajustes de procedimiento en todos los procesos judiciales, en cualquiera de sus etapas, y a que se les garantice el tratamiento preferencial para la tramitación, resolución y ejecución de las decisiones en los procesos judiciales.

En este orden de ideas, encontrándose suficientemente fundado el planteo de alteración de la tutela judicial efectiva en un plazo razonable, dado que el presente proceso de desalojo se inició en el año 2.006, recayendo sentencia de primera instancia casi 16 (dieciséis) años después, y estando comprometidos derechos de una persona de edad avanzada, considero que la cuestión tiene virtualidad para repercutir

en intereses que exceden los individuales de las partes y atañen a la comunidad, a la buena marcha de las instituciones y a la regular prestación del servicio de justicia.

Por lo expuesto, el recurso de casación bajo examen resulta admisible y, siendo ello así, queda habilitada la competencia jurisdiccional de este Tribunal Címero local para ingresar al análisis de la procedencia de los agravios en los que se funda la impugnación de marras.

V.- Confrontados los agravios de la recurrente con el discurso que informa el fallo en crisis y las constancias de autos, considero que aquellos deben prosperar.

Corresponde tener presente que, en autos, se inició un proceso de desalojo en contra de las demandadas -una de ellas, la recurrente- en el año 2.006, recayendo sentencia de primera instancia casi 16 (dieciséis) años después, en fecha 01-6-2022, mediante la cual se dispuso no hacer lugar a la demanda de desalojo, en razón de carecer, la actora, de legitimación activa.

Para resolver de tal modo, la señora Jueza Civil en Documentos y Locaciones de la VIII Nominación tuvo en cuenta, luego de analizar las constancias de la causa, que la autorización conferida a la actora por el señor Juez del sucesorio no justifica su legitimación activa en el presente proceso, en tanto el bien objeto del desalojo no resulta de propiedad del sucesorio; mencionando que, en autos, se encontrarían comprometidos tanto derechos hereditarios -cuyo conocimiento y resolución resultan materia del juez del sucesorio-, como derechos posesorios -que serían objeto de conocimiento y resolución del juez civil y comercial común-, todo lo cual excedería el marco de la acción de desalojo; y concluyendo que la actora carece de legitimación activa respecto del inmueble que no resulta de propiedad de los causantes en el sucesorio en el cual ella es administradora provisoria, lo que apareja el rechazo de la demanda entablada.

Dicha sentencia fue apelada por la parte actora y, la Cámara, en oportunidad de resolver dicho recurso de apelación, declaró de oficio la nulidad de las cédulas de notificaciones obrantes a fs. 30 y 115, y de todos los actos que son su consecuencia; por los fundamentos ya reseñados en el apartado II de presente.

En el marco expuesto, considero que asiste razón a la recurrente respecto a que la Cámara no debió omitir la cuestión relativa a la existencia o inexistencia de legitimación activa de la parte actora para incoar el presente proceso.

Ello, por cuanto la declaración de nulidad dispuesta, por las razones explanadas para hacerlo, redundaría en beneficio de la demandada, ya que son los derechos de dicha parte los que se habría buscado amparar; pero, en las particulares circunstancias del caso, al haberse rechazado la demanda en primera instancia, no se advierte qué intereses de los demandados, o eventuales otros ocupantes del inmueble con quienes se podría haber integrado la litis, se estarían protegiendo, antes de evaluar la cuestión atinente a la legitimación activa de la parte actora. Basta con

advertir que es la propia parte demandada quien planteó el recurso de casación ahora bajo análisis.

Debe tenerse presente que las nulidades declarables de oficio también están sometidas al principio de interés; exigencia que no puede soslayarse para declarar la nulidad por la nulidad misma. Y, siendo que, debe existir perjuicio para que aquella declaración tenga sentido y resulte procedente; en las particulares circunstancias de esta causa, no se advierte tal perjuicio si no se analiza, previamente, la cuestión vinculada a la falta de legitimación activa de la parte actora dispuesta en la sentencia de primera instancia.

Esta Corte tiene dicho: “En el caso la actora denuncia la concurrencia del excepcional supuesto de gravedad institucional, en razón de que -según sostiene- la declaración de nulidad afectaría el debido proceso legal al que tiene derecho su parte mediante la obtención de una sentencia justa y expedita. Esta situación no se configura en la especie si se tiene en cuenta que la nulidad dispuesta no le impide a la actora obtener oportunamente el dictado de una sentencia justa; por otra parte, tampoco se advierte que la declaración de nulidad afecte el debido proceso legal, sino que por el contrario, con tal declaración se pretende justamente garantizarlo, ya que ha sido dictada a los fines de resguardar la debida defensa de quienes se encuentran ocupando el inmueble objeto del desalojo. En relación a ello, no cabe perder de vista que las formas que le fueron impuestas a la notificación por el art. 423 CPCC, encuentran fundamento en el hecho de que la sentencia de desalojo resulta ejecutable contra cualquier ocupante del inmueble, y por lo tanto es razonable que todo aquel que revista esa condición sea notificado del traslado de la demanda o de la existencia del juicio a fin de que pueda hacer valer en él los derechos que estime asistirle.” (CSJT, sentencia N° 409 del 18-4-2016, “Cabrera, Martín Esteban vs. Jiménez, Mirta Analía s/ Desalojo”).

Sin embargo, conforme se advierte, en el precedente citado en el párrafo anterior el recurso de casación fue deducido por la parte actora (quien se agravió de la interpretación efectuada por la Cámara en torno al artículo 423 del CPCyC, por entender que el oficial notificador cumplió con todos los deberes que le confiere tal norma, puesto que notificó de la demanda a la única persona que se encontraba en el inmueble, y no resultaba obligado a regresar con posterioridad, ya que el artículo 423 tercer párrafo del CPCyC sólo le exige que regrese al día siguiente en caso de no encontrar a nadie, lo que no ocurrió en el caso); y, en la especie, es la demandada quien cuestiona la declaración de nulidad dispuesta, supuestamente, en beneficio suyo y/o de eventuales otros ocupantes del inmueble con quienes se podría haber integrado la litis. Esta circunstancia cambia radicalmente la perspectiva de análisis, dado que, como se dijo, no resulta procedente la declaración de nulidad por la nulidad misma y, en el presente caso, ante el rechazo de la demanda en primera instancia, encontrándose discutida en Cámara la existencia o inexistencia de legitimación activa de la actora, esta última cuestión era la que revestía trascendencia y su tratamiento no podía obviarse para estar en condiciones de ponderar si existía, o no, el perjuicio que habilitaría, eventualmente, la declaración de nulidad de oficio por las razones en que se fundó; pues, de confirmarse lo resuelto en primera instancia respecto a la falta de legitimación activa

de la actora, ningún sentido tendría volver a tramitar el proceso que ya insumió, hasta el dictado de la sentencia de primera instancia, casi 16 (dieciséis) años.

En este orden de ideas, corresponde tener presente que también dijo esta Corte: “Ciertamente el órgano jurisdiccional debe examinar la legitimación para obrar de los sujetos intervinientes en el proceso, e incluso pronunciarse de oficio acerca de su ausencia, aunque no fuera denunciada como excepción previa ni como defensa de fondo, lo que, en modo alguno, vulnera el principio de congruencia, puesto que constituye una cuestión de derecho. La Suprema Corte de Justicia de Buenos Aires, adoptando este criterio, ha dicho que ‘No se lesiona el principio de congruencia al abordar de oficio la legitimación, desde que ésta constituye un requisito esencial de la acción’ (Ac. 82123, sent. del 14/04/2004, Sumario Juba B23395).

‘Tanto los sujetos activos como los pasivos intervinientes en determinado proceso, deben ser los habilitados legalmente para hacerlo, en mérito a la materia cierta sobre la que verse eventualmente la pretensión esgrimida. En otras palabras, ‘es preciso, que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada), sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad. Estas últimas son las ‘justas partes’, o las ‘partes legítimas’, y la aptitud jurídica que permite caracterizarlas mediante esos términos se denomina legitimación para obrar o legitimación procesal...’ (Palacio, Lino Enrique, ‘Derecho Procesal Civil’, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, t. I, p. 405).

‘Como piedra de toque para fundar la procedencia del análisis ex officio de la legitimación para obrar, merece transcribirse parte de un voto vertido por Kemelmajer de Carlucci, en donde expuso, respecto del estudio de legitimación, que: ‘...a)...Rige la norma del iura novit curia (Satta, Salvatore, Derecho Procesal Civil, trad. de Santiago Sentis Melendo, Ejea, Buenos Aires, 1972, t. III, p. 374; Fairén Guillén, Víctor, Estudios de Derecho Procesal, Madrid, 1965, p. 229; Chiovenda, José, Instituciones de Derecho Procesal Civil, trad. de Gómez, Madrid, 1936; Arazi, Roland, La excepción de falta de legitimación para obrar, La Ley, 1985-A, 960). b) La calidad o legitimación para obrar es un requisito esencial del derecho de acción (o de la pretensión); una condición de admisibilidad intrínseca de la acción o pretensión; en la terminología procesal de algunos autores, un presupuesto procesal. Consecuentemente, se entra en el juzgamiento del mérito, o de lo pretendido sólo después de acreditarse las ‘justas partes’ o las ‘partes legítimas’ (Códigos procesales en lo civil y comercial de la provincia de Buenos Aires y de la Nación, comentados y anotados, t. IV-B, Platense-Perrot, Buenos Aires, 1990, p. 221; Quinteto de Prieto, La legitimación en la causa, Revista de Estudios Procesales, N° 36, p. 74). c) El juez puede advertir esa falta de legitimación manifiesta antes de correr traslado de la demanda, pudiendo entonces repeler in limine la demanda ya que por ello hace innecesaria la tramitación del proceso. Se trata de un presupuesto de improponibilidad subjetiva de la demanda que autoriza tal actitud. Con mayor razón, entonces, puede hacerlo al momento de la sentencia (Arazi, Roland, op. cit., La Ley, 1985-A, 960 y en Enciclopedia Jurídica Omeba, apén. V, p. 346)...’ (SC Mendoza, sala I, 18/12/91, La Ley, 1992-C, 201; conf. también CNCiv., sala A, 12/12/84, La Ley, 1985-A, 571).

‘Corroborando lo dicho esta Corte Local ha explicado que: ‘...la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda de tal suerte que para que el juez se encuentre en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo del asunto, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; estas últimas son las ‘justas partes’ o las ‘partes legítimas’ (cf. Palacio, Lino E.: ‘Derecho Procesal Civil’, T I, pág. 405). En esa línea, precedentes de esta Corte afirmaron que es necesario que los sujetos no sólo tengan capacidad para ser partes sino que se encuentren legitimadas procesalmente, vale decir que tengan legitimación para obrar. Se define la legitimación procesal ‘...como aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para entender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa’ (cfr. Palacio, Lino E., ob. cit., T I, pág. 406). Y con relación a la cuestión sobre si la existencia de falta de legitimación procesal puede ser declarada de oficio por el juez, citando al Dr. Arazi (cfr. Roland Arazi, Roland: ‘La Legitimación’, Homenaje al profesor Lino Enrique Palacio, Coordinador Augusto M. Morello, pág. 33) se sostuvo que la calidad o legitimación para obrar es un requisito que el magistrado debe examinar previamente a la ‘entrada en la pura sustancia del asunto’, según la expresión de Fairén Guillén. El demandado puede oponer la excepción de falta de legitimación que, en el caso de ser manifiesta, se resolverá con carácter previo. No opuesta la excepción, igualmente el juez tiene que examinar de oficio el tema, porque se trata de una típica cuestión de derecho (Fairén Guillén, Víctor: ‘Estudios de Derecho Procesal’, Madrid 1955, pág. 299; Chioyenda, José: ‘Institutos de Derecho Procesal Civil’, Trad. Gómez Orbaneja, T I, Madrid 1936, pág. 82) que debe resolverse por la aplicación del principio *iura novit curia*, que no encuentra óbice en aquél otro según el cual la jurisdicción del órgano ad quem se abre en función del alcance de la apelación. Así, dentro del régimen procesal, la falta de legitimación para obrar puede ser opuesta como defensa o bien ser declarada de oficio por los jueces, pues éstos no pueden dejar de aplicar el derecho’ (cfr. CSJT: sentencias Nº 794, del 13/10/1997; Nº 953, del 06/12/1999; Nº 399, del 28/5/2001; Nº 528, del 11/7/2003; entre otras)...’ (Cfr. CSJTuc., Sentencia Nº 1477 del 28/09/2017, ‘Jalil Salomón Fernando y Otros vs. Provincia de Tucumán s/Daños y perjuicios’).

‘Así la pauta a tener en cuenta para determinar la referida legitimación es la coincidencia que debe darse entre quienes pretenden y contradicen -actores y demandados- y quienes son efectivamente sujetos activos y pasivos-titulares- de la relación jurídica sustancial controvertida y traída a sede judicial (conf. Palacio, Lino Enrique, ‘Derecho Procesal Civil’, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1979, t. I, ps. 406/7 y nota 68 citando a Calamandrei); ‘(siendo posible que) el juez, en la sentencia definitiva, declare la inexistencia de legitimación para obrar, aun en el caso de que el demandado no haya opuesto, al contestar la demanda, la llamada defensa de falta de acción’ (Palacio, op. cit., t. I, p. 411; cfr. Cuiñas Rodríguez, Manuel, ‘Pretensión Procesal, Legitimación, Lesión al Crédito, Acción de Simulación y Acción Revocatoria’, La Ley 1996-E, 312 ).

‘(...) Cabe añadir que establecer la legitimación de las partes -incluyendo en tal concepto la debida integración del proceso- constituye un presupuesto lógico previo a considerar el mérito de otras excepciones o defensas (conf. Llambías, J.J. ‘Tratado de derecho civil - Parte General’, t. II, nro. 2100, pág. 672, ed. 1973), en tanto precisamente la condición de parte en el proceso deriva de la titularidad activa o pasiva de la relación jurídica sustancial controvertida (Palacio, L. ‘Manual de Derecho Procesal Civil’, t. I, 1,2.A, pág. 121, ed. 1977). De tal manera se justifica la precedencia lógica de examinar la existencia de uno de los requisitos intrínsecos de admisibilidad de la pretensión antes de hacerlo respecto de ciertas defensas (conf. CNFed.Civ.Com. Sala 2, 2/10/74, ‘Galera Segura R. c/Banade s/restitución) o cuestiones sustanciales; lo cual no acontece en la especie.

‘Por todo lo dicho, la Cámara no se halla dispensada de indagar debidamente la correcta legitimación de las partes, y de reconocer si la litis se encuentra trabada convenientemente.’ (CSJT, sentencia N° 213 del 06-5-2020, “Toledo, José Ignacio vs. Construcciones San Ignacio S.A.C.I.F.I.A y otros s/ Nulidad”).

Las consideraciones expuestas dan cuenta de la trascendencia, en las peculiares circunstancias de autos, del tratamiento de la cuestión relativa a la falta de legitimación activa de la parte actora dispuesta en el fallo de primera instancia, por parte de la Cámara, como presupuesto para juzgar correctamente la procedencia de la nulidad de oficio de las cédulas de notificaciones y de todos los actos que sean su consecuencia, que declaró. Ello, independientemente del acierto o error jurídico de la Cámara en cuanto a su interpretación de las disposiciones de los artículos 423 y 424 del CPCyC a la luz de las constancias de autos.

VI.- Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia N° 01 de la Excma. Cámara en Documentos y Locaciones, Sala III, de fecha 01 de febrero de 2.023; y casar dicha sentencia, dejándola totalmente sin efecto, conforme a la siguiente doctrina legal: **“Debe descalificarse como acto jurisdiccional válido la sentencia que soslaya el principio de trascendencia al declarar de oficio una nulidad absoluta”**. Por consiguiente, corresponde remitir las presentes actuaciones al mencionado Tribunal a fin que, con la integración que corresponda, dicte nuevo pronunciamiento con arreglo a lo considerado, sin que lo dicho suponga adelantar opinión sobre el tema.

VII.- Atento al resultado inferido y a que éste se funda en un déficit del órgano jurisdiccional, las costas de esta instancia extraordinaria local se imponen por el orden causado (artículo 61, inciso 1, del CPCyC).

**La señora Vocal doctora Claudia Beatriz Sbdar, dijo:**

Estando de acuerdo con los fundamentos vertidos por la señora Vocal preopinante, doctora Eleonora Rodríguez Campos, vota en idéntico sentido.

***El señor Vocal doctor Daniel Leiva, dijo:***

Estando de acuerdo con los fundamentos vertidos por la señora Vocal preopinante, doctora Eleonora Rodríguez Campos, vota en idéntico sentido.

**Y VISTO:** El resultado del precedente acuerdo y habiendo dictaminado el señor Ministro Fiscal, la Excma. Corte Suprema de Justicia, por intermedio de su Sala en lo Contencioso Administrativo, Laboral, Civil en Documentos y Locaciones y Cobros y Apremios,

**RESUELVE:**

**I.- HACER LUGAR** al recurso de casación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia N° 01 de la Excma. Cámara en Documentos y Locaciones, Sala III, de fecha 01 de febrero de 2.023 y, en consecuencia, **CASAR** el pronunciamiento impugnado, conforme a la doctrina legal expresada; y **REENVIAR** las presentes actuaciones al mencionado Tribunal a fin que, con la integración que corresponda, dicte nuevo pronunciamiento con arreglo a lo considerado.

**II.- COSTAS** de esta instancia extraordinaria local, como están consideradas.

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

**HÁGASE SABER.**

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR LA ACTUARIA/O FIRMANTE EN LA PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DE LA ACTUARIA/O.

MEG

NRO. SENT.: 1486 - FECHA SENT.: 24/11/2023

Firmado digitalmente por:

CN=FORTE Claudia Maria C=AR SERIALNUMBER=CUIL 27166855859 FECHA FIRMA=24/11/2023

CN=LEIVA Daniel C=AR SERIALNUMBER=CUIL 20161768368 FECHA FIRMA=22/11/2023

CN=SBDAR Claudia Beatriz C=AR SERIALNUMBER=CUIL 27142261885 FECHA FIRMA=23/11/2023

CN=RODRIGUEZ CAMPOS Eleonora C=AR SERIALNUMBER=CUIL 27264467875 FECHA FIRMA=21/11/2023