000186/2025

Comodoro Rivadavia, veinte de mayo de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"<Persona 2> c/ <Persona 7>, <Persona 3> s/ DESALOJO", Expte. Nro. 186/2025,** venidos del Juzgado de Primera Instancia de Ejecución N° 3 (Expte. Nro. 24/2025).

I- Llegan estos autos a conocimiento de esta instancia, por haber interpuesto la actora (ID 1822165) recurso de reposición con apelación en subsidio contra la providencia fechada el 25/2/2025 que rechaza *in limine* la acción de nulidad por cosa juzgada írrita.

El recurrente se queja porque el juez rechaza *in limine* su demanda y no decretó la nulidad por cosa juzgada irrita de la sentencia definitiva dictada en los autos: "<Persona 7>, <Persona 3>/ <Persona 5>, <Persona 4> y <Persona 2> S/ Desalojo" Expte. N° 1055/2021.

Asevera que son equivocados los argumentos del juez en cuanto a que no acompañó elementos probatorios tendientes a acreditar la nulidad invocada y que se efectivizó el lanzamiento del desalojo. Alega que acompañó documentación y ofreció prueba tendiente a demostrar que la sentencia definitiva fue dictada en base a elementos fácticos y probatorios falsos. Agrega que de los hechos y documentación acompañadas por la contraria en el Expte N° 1055/2021, surge que la Sra. <Persona 8> adquirió una mejora por boleto de compraventa en fecha

21/12/2020 de la Sra. <Persona 6> quien resulta ser adjudicataria del inmueble objeto de desalojo; y lo cierto es que, el día 28/4/2021 la Sra. <Persona 6> le hizo una cesión gratuita de los derechos que posee sobre dicho inmueble, ubicado en calle Teniente Camarda N° 1081, convirtiéndolo en un poseedor de buena fe.

Refiere que de haberse acreditado la posesión, el desalojo no hubiera prosperado, en razón de que reviste calidad de poseedor otorgado por la adjudicataria del lote, con posterioridad a la venta realizada por la Sra. <Persona 6> a la Sra. <Persona 8>, no siendo entonces un intruso u ocupante ilegal.

Concluye que no existe ninguna disposición procesal ni sustantiva que disponga rechazar *in limine* una demanda de nulidad de cosa juzgada irrita por no acreditarse nuevos elementos probatorios; de sostenerse eso, importaría afectar el principio de legalidad previsto en el art. 18 CN y su derecho de acceso a la justicia. Señala que al tratarse de una demanda tendiente a que se declare la nulidad de una sentencia y al cumplir con los recaudos del art. 333 C.Pr., no corresponde rechazarla *in limine*, toda vez que afecta gravemente su derecho de acceso a la justicia, del debido proceso y de defensa en juicio garantizados por la Constitución Nacional y los Tratados Internacionales.

El 10/3/2025 se rechaza el recurso de reposición, se concede el de apelación en subsidio y se elevan los autos a fin de resolver.

II- Ingresando al tratamiento de la cuestión traída a estudio, adelantamos que el recurso no habrá de prosperar.

En efecto, como bien se advierte en la instancia de origen, no se hallan reunidos en el caso los requisitos a los que se subordina la procedencia de la acción autónoma de nulidad por cosa juzgada írrita.

Es que la denominada "cosa juzgada írrita" que da pie a una acción autónoma de nulidad de la sentencia pasada, al menos formalmente, en autoridad de cosa juzgada, es una vía absolutamente excepcional, que no se dan en el caso de autos.

Las situaciones que permiten sustentar una decisión que -como en el caso- hizo lugar a la acción de desalojo, con base en la supuesta configuración de cosa juzgada írrita, deben apreciarse con un criterio sumamente restrictivo, en tanto ella implica la importante consecuencia de dejar sin efecto un fallo judicial firme.

Hay en estos supuestos singular peligro, relacionado, directa e incuestionablemente, con la seguridad jurídica. Los fallos judiciales firmes son, por naturaleza, definitivos, inmutables, y poseen todos los consabidos efectos propios de la institución de la cosa juzgada.

Las situaciones que pueden dar lugar a la referida calificación de cosa juzgada írrita se resumen a casos en los que, indudable e inequívocamente, se ponga en evidencia un vicio de singular gravedad, en el proceso o en la sentencia misma, de modo tal que el mantenimiento de la situación jurídica derivada del pronunciamiento firme en cuestión ocasione un cuadro de palmaria

afectación de los principios rectores de la justicia y de los derechos.

Cabe destacar que la relevancia de la cosa juzgada como uno de los pilares del orden jurídico, autoriza al juez a declararla de oficio (art. 34 C.P.C.C.) y, en el caso de la acción autónoma de nulidad, al rechazo in límine de la misma si fuera objetivamente improponible. (Cfr. Jorge W. Peyrano y Julio O. Chiappini "La acción autónoma de nulidad de sentencia firme y la añeja pretensión cautelar", J.A. 1986-IV-920 y ss.).

Calificado doctrinario reflexiona que "los vicios que autorizan la revisión de la cosa juzgada son aquellos de tipo sustancial que se cuelan en el pleito y que se descubren -por regla- luego que el fallo quedó firme; pues si se advierten antes deben ser atacados por las vías normales. Se produce este tipo de déficit, por ejemplo, cuando hay prevaricato, o si el pronunciamiento se ha apoyado en testigos, que a posteriori fueron condenados por falso testimonio"... en un juicio se originan vicios intrínsecos (o inmanentes) al mismo, que pueden ser *in procedendo, o in iudicando*. Los primeros se impugnan por incidente, excepción o recurso; y los segundos -por regla- solamente por los canales recursivos, y en todos los casos, antes de que el fallo quede firme. Pero también es factible que operen vicios extrínsecos (o trascendentes), de tipo fondal, esto es defectos sustanciales de los actos procesales, que si se advierten luego que se ha formado la cosa juzgada, deben abordarse a través de la acción o del recurso de revisión" (Cfme. Hitters, Juan Carlos, "Revisión de la cosa juzgada, su estado actual", Ponencias del XX

Congreso Nacional de Derecho Procesal, 1999, Neuquén, pág. 132 y 133).

El mismo autor expresa en la obra mencionada que "...cuando lo que se intenta es el ejercicio de la pretoriana acción de revisión, porque en este caso no podemos hablar de motivos determinados por la legislación. Empero lo cierto es que aún en dicha hipótesis podríamos reiterar que los motivos -sea para el recurso o para la acción- deberán ser trascendentes al proceso anterior, es decir, no inmanentes habida cuenta que estos últimos se atacan en el mismo pleito y antes
de que se forme la cosa juzgada, pues luego no resulta factible invocarlos."

Por ello, para que tales déficits puedan voltear a la *res judicata*, deben ser un verdadero *novum* es decir, no originados o no advertidos por las partes antes de que el fallo quede firme. El *novum* puede ser de "conocimiento" -*nova reperta*- (porque no se sabía de la presencia del vicio), por ejemplo la aparición de un documento cancelatorio de la obligación retenido dolosamente por el acreedor; o de "existencia" -*nova factum*- porque nacen después de la firmeza, v. gr. la condena por falso testimonio de un testigo." (cfr. ob. cit. págs. 137/138)".

"...Recuérdese que en este tipo de trámite nunca se juzga de nuevo lo ya fallado, porque para modificar la
res judicata, debe existir siempre un *novum*". "Queremos -reiterar para concluir- que no es suficiente para tener éxito con la revisión, invocar la

injusticia del fallo anterior, porque de esa manera se corroe el instituto fundamental de la cosa juzgada. Solo puede haber retractación si hubo vicios sustanciales; y toda esta apertura debe interpretarse con un criterio notoriamente restringido, pues de lo contrario podríamos anular cualquier sentencia injusta, en todo tiempo, y aún sin pedimento de parte, lo que sin hesitación a nadie que esté en su sano juicio se le podría ocurrir. La seguridad jurídica sigue siendo un pilar fundamental de cualquier estado de derecho. En estas situaciones los jueces deben aplicar en forma armoniosa y balanceadamente la equidad...” (Ob. cit. pág. 139).

Ahora bien, analizados los términos del escrito recursivo, no se advierte que la recurrente haya aducido circunstancias que sean compatibles con las que se han reseñado en el punto anterior, esto es: no acompañó elemento probatorio que demuestre la nulidad del instrumento privado –boleto de compraventa fechado 21/11/2020-, que a su entender justificaría la falta de legitimación de la actora del desalojo a los fines pretendidos, el cual se circunscribe nada más ni nada menos que a declarar nula una sentencia de desalojo pasada en autoridad de cosa Juzgada. La única prueba acompañada es una Nota dirigida al intendente municipal fechada el 8/4/2021 que a su entender lo inviste de la calidad de poseedor de buena fe, documento que en todo caso debía ser presentado oportunamente en el proceso principal.

Por otra parte, tampoco el quejoso ha interpuesto en el juicio de desalojo –Expte. N° 1055/2021- recurso de apelación contra la resolución fechada el 14/2/2024 que rechaza *in limine* el incidente de nulidad de

notificación y no hace lugar a la suspensión de lanzamiento (ID 1375414); lanzamiento que se hace efectivo el 26/2/2024. Tampoco apela la sentencia definitiva N° 1345/2023 fechada el 9/11/2023.

En efecto, el recurrente habiendo sido debidamente notificado del proceso no toma participación y no ejerce sus derechos oportunamente, por lo tanto su pretensión importa un intento tardío por obtener la revocación del fallo mediante argumentos que, valorados a la luz del criterio restrictivo con que debe juzgarse la admisibilidad de la vía intentada, no permiten tener por configurada la nulidad pretendida, máxime cuando reiteramos, la parte pudo deducir los remedios que el ordenamiento procesal contempla para la defensa de los derechos que entiende vulnerados, y no lo hizo.

En función de lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación en subsidio interpuesto por el Sr. <Persona 2> (ID 1822165) y en consecuencia confirmar la providencia fechada el 25/2/2025.

III- Las costas de ésta instancia, por el principio objetivo de la derrota, se imponen al recurrente vencido (art. 69 del C.Pr.).

A los fines de la regulación de honorarios por los trabajos realizados en esta instancia se tendrá en cuenta la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada y lo dispuesto por los arts. 5 a 9, 13, 32 y ss. de la ley arancelaria.

Por ello, la Sala N° 1 de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción N° II de la ciudad de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de apelación en subsidio interpuesto por el Sr. <Persona 2> (ID 1822165) y en consecuencia confirmar la providencia fechada el 25/2/2025.

2) Imponer las costas de ésta instancia al recurrente vencido.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en ésta instancia del <Persona 1> en la suma equivalente a DOS (2) JUS, con más la alícuota del IVA si correspondiere.

4) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 315 DEL AÑO 2025

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS