



NEUQUEN, 21 de abril del año 2021.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"LOPEZ WHITTALL FLORENCIA INES C/ NAVARRETE CARLOS Y OTROS S/ ESCRITURACION"**, (JNQCIA4 EXP N° 526792/2019), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. Micaela **ROSALES** y,

CONSIDERANDO:

I.- La codemandada Remax Argentina S.R.L. interpuso recurso de apelación contra la resolución dictada el 9 de diciembre de 2020 (fs. 117/118 vta.), por la que se rechazó su planteo de nulidad de notificación, con costas.

Asimismo, interpuso recurso arancelario contra los honorarios que allí se determinaron a favor del Dr. Perazzolli.

a) Se agravió por considerar que sin fundamento alguno, la *a quo* desestimó la petición nulificatoria articulada, desconociendo la normativa que rige la especie, emergente del art. 152 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante, CCyCN), que en modo alguno autoriza la interpretación que efectuó.

Transcribió esa norma e indicó que con toda claridad regula el caso de la sociedad que cuenta con dependencias a título propio ("que posee muchos establecimientos o sucursales"), situación que no se presenta ni remotamente en el caso, en que el local donde se diligenció la cédula de notificación no se corresponde con una sucursal de Remax Argentina S.R.L., sino con la sede de un

franquiciado, persona jurídica independiente en los términos del art. 1512 y 1520 del CCCN.

Afirmó que Remax Argentina S.R.L. no tiene ninguna sucursal ni operación directa alguna, contando exclusivamente con un modelo de negocio fundado en vínculos comerciales complementarios a la actividad inmobiliaria con diferentes franquiciados.

Subrayó que cada oficina es de propiedad, gestión y desarrollo independiente de cada franquiciado, por lo cual no cabe en modo alguno aplicar la figura de la sucursal, en tanto ello importa un extravío de la solución legal, que expresamente abarca el supuesto de la sociedad que posee representaciones propias.

Es en consecuencia -continuó- una afirmación absolutamente excluida del contexto en que fue vertida la referencia realizada por la resolución en crisis respecto a que Remax Argentina S.R.L. "vive allí", es decir, que se domiciliaría en la oficina donde se llevó a cabo la defectuosa notificación, habida cuenta que allí funciona la sociedad REM S.A.

Agregó que el empleado que se dice atendió al notificador jamás pudo ser dependiente de Remax Argentina S.R.L., en tanto los trabajadores o auxiliares que se desempeñan están a cargo del representante de cada oficina comercial, que constituye en sí misma la operación de una de las tantas franquicias que existe a nivel mundial.

Reparó en que a fs. 60 obra la devolución de la cédula dirigida a su parte, circunstancia que fue omitida por la a quo, ya que resulta innegable, en virtud de lo anterior, que la parte actora siempre supo que aquel no era el domicilio de mi mandante.

Siguió explayándose sobre el punto.

Conjeturó que hubiera resultado suficiente para acreditar el domicilio social el comprobante tributario oportunamente aportado, sin perjuicio de lo cual, en caso de duda o rechazo, debió la *a quo* ordenar la producción de la prueba informativa propuesta en el escrito por el que se promovió la incidencia, a fin que la Inspección General de Justicia informe sobre el domicilio social, lo cual fue arbitrariamente negado, cercenándosele de ese modo la posibilidad de acreditar en la extensión debida que ninguna relación tiene con el domicilio de su franquiciado donde se llevó a cabo la irregular notificación que motiva el presente memorial.

Aludió a las formalidades y recaudos que debe reunir el traslado de la demanda como de particular interés para la legislación procesal, que lo tutela especialmente, en tanto involucra el derecho de defensa en la etapa inicial del proceso, de modo de asegurar la garantía a ser escuchado por el juzgador.

Efectuó una extensa referencia a fallos jurisprudenciales, como a doctrina especializada.

Hizo reserva del caso federal y, finalmente, peticionó.

b) Corrido el pertinente traslado, fue contestado por la parte actora, quien, en primer lugar, indicó que el recurso no cuestiona los fundamentos de la resolución cuestionada, por lo que debe declarárselo desierto.

Explicó al efecto que la resolución cuestionada afirma, como argumento central, que el planteo de nulidad es improcedente, por cuanto la cedula remitida al domicilio en

Neuquén fue recibida por una persona que afirmó que la accionada se domiciliaba allí.

Por su parte, la jueza de grado dispuso que la cédula constituya un instrumento público y que, por ello, para que pueda proceder la nulidad la accionada debió redargüir de falso aquel instrumento.

En concreto -entendió- el argumento utilizado por la *a quo* no es rebatido por la apelante y ni siquiera fue invocado.

Siguió efectuando consideraciones acerca de esa postura, con cita a fallos jurisprudenciales y normativa.

Luego, sobre los argumentos del recurso, advirtió cierta mala fe procesal de parte de la accionada, tanto al formular su planteo inicial sostuvo que "desconocía" el domicilio donde se habían girado las cédulas de notificación, mientras que al expresar sus agravios, sostuvo que dicho domicilio se correspondía con un franquiciado, pero no una sucursal.

Recalcó que la *a quo* no rechazó el planteo de nulidad porque consideró probado que allí funcionaba una sucursal de la demandada, por lo que la accionada confunde tal argumento y esboza un agravio que no ataca los sólidos fundamentos del fallo en crisis.

Aclaró que la accionada tenía la carga de argumentar la nulidad que sostenía y, en dicha tarea, debía redargüir de falso aquel instrumento, lo que claramente no hizo.

Aludió a lo normado por el art. 170 del CPCyC.

Expresó que la apelación no es el instituto para corregir la negligencia de la parte.

Indicó luego que se acompañó, al contestar el traslado, una fotografía del local con el logo de la demandada y una impresión de la página web de REMAX donde consta como domicilio o representación de la misma en esta ciudad aquel en donde se dirigió la cedula de notificación y donde la persona que la recibió "manifestó que vive allí".

Aseveró que esa documental no fue controvertida por la recurrente en su memorial y que recién, al expresar agravios, la accionada reconoce que allí se domicilia un "franquiciado".

Se refirió luego a que este es un supuesto abarcado por la Ley de defensa del consumidor y citó el art. 1110 del CCyCN.

Concluyó en que la accionada reconoce cierta vinculación con aquel domicilio (dice al apelar que se trata de una franquicia) y que debería haber sido la demandada o su representante el que detalle en el folleto si existía otro domicilio, por lo que bien puede considerarse válida la notificación practicada.

Continuó extendiéndose sobre esta cuestión, con cita a fallos jurisprudenciales.

Por último, peticionó.

II.- De una lectura del memorial presentado por la parte recurrente, entendemos que reúne los recaudos del art. 265 del CPCyC, siendo evidente, además, el agravio que la resolución apelada le causa.

III.- Ingresando, entonces, en el análisis del recurso de apelación de autos, observamos que la nulidicente ha argumentado que la cédula de notificación no es válida, por cuanto no ha sido diligenciada en su domicilio social.

Asimismo, que la magistrada de grado, al resolver, entendió que la carga de acreditar la falsedad de un domicilio recae sobre quien pide la nulidad y que, dada la calidad de instrumento público del acta labrada por el oficial notificador, debió encauzar su reclamo mediante la vía incidental de redargución de falsedad.

No se puede dudar de la trascendencia del acto de notificación del traslado de la demanda, en tanto se trata de un tema que involucra la protección de garantías procesales como el debido proceso y el derecho de defensa en juicio. La Corte Suprema de Justicia de la Nación tiene dicho que de la regularidad del acto de notificación de la demanda depende la válida constitución de la relación procesal y la efectiva vigencia del principio de bilateralidad, ya que la garantía constitucional de la defensa en juicio requiere que se otorgue al interesado ocasión adecuada para su audiencia y prueba en la forma y con las solemnidades que establecen las leyes procesales (cfr. autos "Cano Román c/ Suárez Freiría", 19/9/2000, Fallos 323:2653; "Asistencia Integral de Medicamentos S.A. c/ Cámara Argentina de Especialidades Medicinales", 10/11/2009, Fallos 332:2487).

Es por ello que todo lo vinculado con la validez de la notificación del traslado de la demanda debe ser apreciado con criterio restrictivo. Enrique M. Falcón sostiene que: "la notificación de la demanda ha sido regulada por ley e interpretada por la jurisprudencia con un carácter restrictivo absoluto, que permite que el demandado reciba realmente el documento y se notifique de la pretensión contra él instaurada, siendo esenciales los recaudos que aseguren la efectividad de la recepción, porque todo lo relativo a la validez de la notificación de la demanda, por su particular importancia para el desarrollo del proceso y por encontrarse involucrada en ella la garantía constitucional de defensa en juicio, debe apreciarse con criterio restrictivo y riguroso" (cfr. aut. cit., "Tratado de

Derecho Procesal Civil y Comercial”, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2006, T. II, pág. 127).

Por su parte, Alfredo Alvarado Velloso enseña que “Siendo el proceso un método de debate y dialéctico, ya parece obvio señalar aquí que constituye un medio para que se desarrolle un diálogo argumentativo entre la parte actora y demandada o acusadora y acusada, durante cuyo desarrollo uno afirma (tesis) y el otro niega (antítesis) para que el tercero que lo dirige pueda hacer oportunamente la síntesis final (sentencia).

“Como hace a la idea lógica de proceso el que las partes se hallen en pie de perfecta igualdad, es menester que todo lo que una parte afirme o confirme respecto de la otra sea conocido por ésta a fin de poder controvertir la afirmación o confirmación (por eso es diálogo y no monólogo).

“Este derecho es tan elemental (sin su existencia no habría proceso) e importante, que se halla expresa o implícitamente establecido en todas las constituciones antiguas y modernas que, en términos más o menos similares, garantizan la inviolabilidad de la defensa en juicio” (cfr. aut. cit., “Lecciones de Derecho Procesal”, Ed. FUNDECIJU, 2012, pág. 129).

Este es el marco conceptual desde el que se debe abordar el análisis del recurso de autos.

Dada la importancia del acto de notificación del traslado de la demanda, éste debe ser realizado o diligenciado en el domicilio real del demandado, como regla general.

Y para el caso de las sociedades regularmente constituidas, la notificación de la demanda debe serlo en el domicilio inscripto en el Registro Público de Comercio, o en el registro correspondiente (cfr. esta Sala II -en anterior composición- en autos “Larumbe c/ Constructora del Interior S.R.L.”, expte. n° 474.153/2013, 29/7/2014; “Transportes Crexell S.A. c/ Dirección Prov. de Vialidad”, expte. n° 503.053/2014, 11/9/2014).

El Código Civil y Comercial, en su art. 153, responde a este criterio, cuando regla: “Se tienen por válidas y vinculantes para la persona jurídica todas las notificaciones efectuadas en la sede inscripta”, con la excepción -a favor del tercero- del domicilio especial contemplado en su art. 152 respecto de la persona jurídica que posee muchos establecimiento o sucursales.

En autos justamente se discute la validez del domicilio donde se llevó a cabo la notificación, en tanto la demandada afirma que no es el domicilio que corresponde a la sede inscripta, y para la actora se trata del domicilio de la sucursal, representación local o franquiciado.

Y siendo tal el cuestionamiento a la notificación de la demanda, no era necesaria la redargución de falsedad de la cédula de notificación de fs. 54/55 -conforme lo sostiene la jueza a quo-, siendo procedente que dicha nulidad se plantee conforme se ha hecho en autos.

Martín Seltzer explica que: “...las notificaciones como actos procesales y en lo que se refiere a su irregularidad, están sometidas a los mismos principios que rigen la nulidad en el proceso, de modo que pueden ser argüidas de nulidad mediante incidente y sin necesidad de redargución de falsedad, salvo que se impugnen las manifestaciones vertidas por el oficial público. De modo que el cuestionamiento de la notificación debe realizarse por medio del denominado incidente de nulidad.

“La vía de la redargución de falsedad...sólo y únicamente corresponde promoverla cuando lo que se ataque sea el informe del oficial público y/o los datos consignados por éste en la cédula...en caso de que en el informe del oficial notificador constare que, preguntado por el requerido, una persona de la casa (o el encargado o un vecino) dijese que aquél “vive allí”, y se llevara a cabo la notificación, el afectado no deberá promover la redargución de falsedad si lo que pretende es cuestionar que la notificación no se llevó a cabo en su domicilio real, pues ello podrá probarlo por cualquier medio, más allá del indicio que podría suponer la respuesta dada al oficial notificador...” (cfr. aut. cit., “Notificación de la demanda. Requisitos de validez y

presupuestos para la declaración de nulidad y justificación de la incomparecencia”, LL 2019-D, pág. 889).

Tal criterio también ha sido sostenido por esta Sala II, en anterior composición, en el precedente “Transportes Crexell S.A.” ya citado: “...no resulta necesario argüir de falsedad la actuación del oficial notificador, dado que no se cuestiona lo atestado por él, y por cuanto, en vista de la importancia de la citación y emplazamiento del accionado, el CPCyC (Art. 345) prevé la nulidad de la notificación de la demanda en forma específica”.

Ahora bien, se advierte que la jueza a quo no ha dado trámite al incidente de nulidad, sino que, con la petición de nulidad y la contestación de la parte actora, y no obstante que ambos litigantes han ofrecido prueba, procedió a resolver la cuestión. Ello determina que, dada la trascendencia de la nulidad planteada -conforme se explicó- correspondía tramitar el pedido de nulidad de acuerdo con lo prescripto en el Capítulo I del Título IV del CPCyC, permitiendo a las partes el diligenciamiento de los medios probatorios ofrecidos. Más aún cuando uno de los argumentos para el rechazo de la nulidad pretendida es que no se ha acreditado cuál es la sede inscripta de la nulidicente, pasando por alto que dicha parte ofreció prueba para acreditar este extremo.

IV.- Consecuentemente, ha de revocarse la resolución recurrida y disponer que, en la instancia de grado, se de curso al pertinente incidente de nulidad en los términos del art. 175 y siguientes del CPCyC. Esto torna abstracto el tratamiento de la apelación arancelaria.

La imposición de costas por la actuación ante la Alzada y la regulación de los honorarios profesionales se diferirá para el momento en que se encuentre resuelto el incidente señalado en el párrafo anterior.

Por ello, esta **Sala II**

RESUELVE:

I.- Revocar la resolución recurrida y disponer que, en la instancia de grado, se de curso al incidente de nulidad en los términos del art. 175 y siguientes del CPCyC.

II.- Diferir la imposición de costas por la actuación ante la Alzada y la regulación de los honorarios profesionales.

III.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos al Juzgado de origen.

Dra. PATRICIA CLERICI - Dr. JOSÉ I. NOACCO

Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria