



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

“Q., M. C/B., M. y otro s/desalojo por vencimiento de contrato”

J. 68

Sala “G”

Expte. n° 22541/2017/CA1

///nos Aires, julio

de 2018.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Vienen las actuaciones a conocimiento del tribunal con motivo de la apelación interpuesta por la demandada contra el punto III de la providencia de fs. 31 que declaró la cuestión como de puro derecho (conf. memorial de fs. 43/44 con respuesta a fs. 46).

II.- Si bien se advierte en el caso que la recurrente no articuló defensas ni propuso prueba en tiempo y forma, no puede soslayarse que en sustento de la pretensión el reclamante invocó un derecho derivado, por la adquisición del dominio que sostuvo haber efectuado a la anterior propietaria del inmueble y alegada locadora, sin atribuir conocimiento concreto a la emplazada de la aludida transferencia (conf. demanda de fs. 14/17, con la que se agregó copia simple de la escritura de compraventa –no autenticada como ofreció en el capítulo de la documental-).

Es sabido que el requisito de la legitimación sustancial activa es computable de oficio, aunque no se haya opuesto la respectiva excepción, pues al juez no le basta considerar existente el derecho, sino que es necesario que éste corresponda precisamente a aquél que lo hace valer (CNCiv., sala C, octubre 25-988, “Mojón 30, S. A. c. Rossi, Alberto y otro”, pub. LL., 1989-B-400, y D.J, 1989-1-1075; íd., sala A , diciembre 12-984.”Arrigoni de Tornesi, Marta c. Tornesi, Nélica I.”, pub. LL., 1985-A,571; íd. íd., mayo 26-981 “S. de D., A. c. L. de S., A.”, JA, 982-III-385”; entre muchos otros).

Por otra parte, la falta de contestación de la demanda, como la rebeldía, crea una presunción hominis de verdad respecto de los hechos lícitos afirmados por el actor, que no determina la admisión automática de la pretensión (conf. Palacio, Lino E.,



"Derecho Procesal Civil", tº IV, pág. 202; Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", tº II-B, jurisp. cit. pág. 30/31). El silencio "podrá estimarse" como reconocimiento de los hechos pertinentes y lícitos y la sentencia debe pronunciarse "según el mérito de la causa" (arts. 60, 356, inc. 1, y cc. CPCCN).

Presumiblemente sobre la base de semejantes fundamentos, el juez de grado requirió la agregación de un informe actual de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, sin agravio del reclamante que había propuesto tal elemento como prueba en el acto de postulación, para el caso de desconocimiento.

Dicho requerimiento, establecido además en el mismo acto que la solución que viene apelada (puntos II y III de la providencia de fs. 31), más allá de la falta de congruencia que denotaría, demuestra que la declaración adoptada en primera instancia fue cuanto menos prematura (arts. 359 y 362 CPCCN).

A esta situación se agrega la exigencia –también incumplida– de convocar a las partes a la audiencia prevista por el art. 360 del código ritual (t.c. leyes 25.488 y 26.589), que el juez debe presidir con carácter indelegable y decidir en ese acto, si correspondiere, que la cuestión debe ser resuelta como de puro derecho (inc. 6), previo intento de conciliación como solución alternativa del conflicto con adecuado resguardo de los intereses de ambas partes, cuya necesidad en el caso se hace más evidente en función de la importancia de los derechos en juego, las condiciones personales denunciadas por la demandada, y la gravedad de los efectos que encierra una eventual sentencia que disponga el lanzamiento forzoso.

Por lo mismo, también se exhorta a las partes como medio alternativo para resolver la disputa, a que intenten la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

búsqueda de un diálogo sincero que las aproxime y permita acercar sus posturas, sea de manera extrajudicial o en el ámbito que les pueda facilitar el juzgado, con la finalidad de lograr una solución consensuada más rápida y eficaz, y menos traumática, al conflicto que las involucra.

III.- *Por último y sin perjuicio de que en la diligencia no impugnada de fs. 25 vta. la demandada manifestó vivir sola en el inmueble, y tampoco ha acreditado la filiación invocada respecto del restante ocupante que ahora denuncia, se previene de todos modos que en su momento de procederse a una eventual ejecución forzosa de condena, deberán adoptarse las medidas necesarias en su protección y seguridad dado el delicado estado de salud que presentaría (fs. 36, 37 y 40), tal como lo dejaron a salvo los representantes del Ministerio Público de la Defensa en ambas instancias (fs. 55 y 59).*

*Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** Revocar con estos alcances el punto III de la providencia de fs. 31; con costas dealzada en el orden causado atento las particularidades del caso y los fundamentos tenidos en cuenta en la presente decisión (arts. 68, 2do. párr., y 69 CPCCN). Regístrese, notifíquese a las partes por secretaría en sus domicilios electrónicos (ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 CSJN); cúmplase con la acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvase, encomendándose al magistrado de grado que, al volver los autos y por haber adelantado opinión, remita las actuaciones al Centro de Informática para la asignación del nuevo juzgado que corresponderá entender en lo sucesivo. La Dra. María Isabel Benavente no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109 RJN).-*



Carlos A. Bellucci

Carlos A. Carranza Casares

Fecha de firma: 06/07/2018

Firmado por: CARLOS ALFREDO BELLUCCI, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: CARLOS CARRANZA CASARES, JUEZ DE CAMARA



#29755517#210905007#20180706054634873