



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA D

13269/2018 - BULACIO, RITA MAGDALENA c/ AYALA,  
MARCELO ALEJANDRO Y OTRO s/DESALOJO POR  
VENCIMIENTO DE CONTRATO.

Buenos Aires,

de febrero de 2019.- PS

**Y Vistos. Considerando:**

La sentencia de fojas 35/7, en virtud de la cual se hizo lugar a la demanda de desalojo por vencimiento de contrato, condenando a Marcelo Alejandro Ayala y demás subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble -motivo del litigio- en el plazo de diez (10) días, fue recurrida por la accionada quien expuso sus quejas a fojas 42/5 vuelta, las que merecieron respuesta a fojas 47/7 vuelta.

Cuestiona la accionada la decisión de grado, y en líneas generales discrepa con la valoración de la prueba efectuada por la señora juez “a quo”, argumentando entre otras cosas, que se ha acompañado en autos “documental fraudulenta” mencionando en relación con esta afirmación, al contrato de locación y al convenio de desocupación, agregados respectivamente a fojas 1/2, y 3.

Preliminarmente antes de evaluar la procedencia del agravio es del caso remarcar, tal como lo hemos hecho en reiteradas oportunidades, que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan solo aquellos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (cfr. arg. 386 del Código Procesal).

En punto a las quejas sujetas a ponderación, se advierte que aquéllas no logran refutar las



conclusiones esbozadas en el decisorio de grado, sin perjuicio de destacar además, que apenas reúnen los requisitos exigidos por la norma del artículo 265 del Código Procesal, sin perjuicio de lo cual, serán evaluadas, a los fines de que no sea vea vulnerado el derecho de defensa de las partes.

En efecto, como punto de partida de análisis cabe mencionar que en la audiencia convocada para el 22 de agosto de 2018, (a la cual la demandada no compareció), se declaró la cuestión como de puro derecho.

Sobre el particular, en nuestro sistema adjetivo, si bien la declaración de puro derecho es excepcional -pues la regla es la apertura a prueba- los jueces están autorizados a declarar una cuestión litigiosa como de puro derecho de acuerdo con los términos emergentes del artículo 359 CPCC, sea porque la causa efectivamente lo sea, porque no hubiese mérito para abrir la causa a prueba, o bien porque se hubiese prescindido de aquélla pertinente en sustento de la postura de que se trate.

Cabe destacar asimismo, que esta modalidad de decidir el conflicto con los elementos existentes en el proceso, no implica ni configura indefensión de parte, habida cuenta que queda a criterio del magistrado disponer si el asunto habrá de resolverse como de puro derecho o si es necesario abrir la causa a prueba.

Ahora bien, como quiera que sea, habiéndose decidido que no había hechos controvertidos susceptibles de comprobación (ver fojas 32), y adquirido firmeza esa decisión, no resulta procedente en este estado de la causa introducir cuestiones que ya han sido alcanzadas por efectos de la preclusión, tal como ocurre con las expresiones esbozadas en el memorial que se analiza.

Dicho en otros términos, si se decretó la cuestión como de puro derecho y la decisión quedó firme, se puede





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA D

concluir que, en principio, no se acreditó título suficiente que justifique la ocupación.

Así las cosas dado los términos en que la demandada respondió el escrito de inicio, teniendo en cuenta la declaración de puro derecho ya mencionada, y ponderando los demás elementos aportados, escasos por cierto, la señora juez de grado tuvo por reconocidos los hechos pertinentes y lícitos invocados en la demanda, como la documentación acompañada, en los términos de lo normado por los artículos 263 del Código Civil y Comercial y 356 inciso primero del Código Procesal y por ende, cierta la existencia del contrato de locación agregado a fojas 1/2, su vencimiento operado el 30-11-15 y asimismo las demás obligaciones emanadas del mismo.

Desde otro ángulo de análisis también se observa que la emplazada no ha logrado acreditar un mejor derecho que deba respetar quien reclamó el desahucio del bien, objeto del litigio.

Así, los extremos constitutivos de la pretensión no han sido desvirtuados por la apelante, quien intenta sin éxito, impugnar tardíamente la documentación anejada por la accionante, en virtud de la cual, como quedó dicho, se tuvo por cierta la locación invocada y por fenecido el plazo pertinente.

Como corolario de todo lo expresado y no encontrando en el memorial sujeto a ponderación ningún fundamento de peso que logre refutar la decisión recurrida, no cabe más que rechazar los agravios allí esbozados y mantener la resolución de admitir el desalojo por la causal de vencimiento de contrato.

**II-** En cuanto al pedido de sanciones requerido por la actora en su contestación del memorial (ver fojas 47 vuelta) en los términos de la norma del artículo 45 del CPCC, diremos que en el tratamiento del “principio de moralidad procesal” se ha



dicho que la dificultad está en saber si es posible convertir esa exigencia moral en un deber jurídico y, en caso afirmativo, cuáles son los textos legales que lo sancionan. En tal orden de ideas se ha entendido que la obligación de conducirse con buena fe, lejos de ser materia de controversias, es algo tan obvio que ni siquiera puede empezar a discutirse. Ello así, en la medida que la moralidad es un canon que debe presidir todas las conductas humanas. (Cfr. Isidoro Eisner “Sanciones por inconducta procesal y defensa en juicio” La Ley, 1991-A-433).

Sin embargo, y por obvio que parezca lo precedentemente expuesto, a la hora de analizar las conductas desempeñadas a lo largo del proceso no siempre resulta tan claro concluir que determinado sujeto es merecedor de sanciones por inconducta, o si, por el contrario, su proceder se encuentra amparado por el derecho de defensa en juicio.

En derredor de lo expuesto, esta Sala, en anteriores pronunciamientos ha establecido que la sanción de multa prevista por el artículo 45 o 551 del ordenamiento procesal debe ser impuesta con suma cautela para no afectar el legítimo derecho de defensa de las partes tratándose de una facultad privativa del juzgador que debe ejercitarse de manera discrecional, es decir, que depende del prudente arbitrio judicial, que no puede ser invocada como derecho de cualquiera de los litigantes, sino que su aplicación compete a la soberana captación que respecto del caso formule el magistrado llamado a resolver (Cfr. esta Sala, expte. 104.918/13 “Fundación Mercedes Mallo c/Sircovich Mariana Daniel s/Cobro de sumas de pesos”, 26-11-18),

En suma, la aplicación de normas tendientes a la moralización del proceso supone un cuidadoso análisis de la conducta de la parte, sin que la mera articulación de una defensa pueda ser considerada a los fines pretendidos, ya que la adopción de





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA D

tal temperamento -como ya se anticipara- iría en desmedro del derecho esencial de la defensa en juicio.

En la especie, no obstante las pretensiones articuladas y la suerte que corrieran, no se verifica al presente la “inconducta procesal genérica” (entendiéndose por tal el comportamiento que tiñe y se proyecta durante todo el proceso) que habilitaría la imposición de sanciones.

Sentado lo expuesto, y no dándose en la especie, hasta el presente y con los elementos obrantes en autos, los presupuestos que habiliten adoptar el temperamento propuesto por la accionante, la petición sometida a estudio será denegada. Ello, sin que lo decidido impida considerar la conducta procesal que se verifique de ahora en adelante.

Por lo expuesto, **SE RESUELVE:** rechazar los agravios sujetos a ponderación y confirmar -como consecuencia de ello- el decisorio de grado en todo cuanto ha sido materia de apelación. Con costas. Asimismo se rechaza el pedido de sanciones incoado a fojas 47 vuelta. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. Firma la doctora Liliana Abreut de Begher por resolución 296/18 y el doctor Víctor F. Liberman por resolución 1369/18.

Patricia Barbieri

Liliana Abreut de Begher

Víctor F. Liberman

