



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

“N. F. R. O.y otro c/ M. C D. s/ Fijación y/o Cobro de Valor Locativo”, Expte. n°: 80394/2015

Juzg. 46

Sala “G”

Relación: 80394/2015/CA1

Buenos Aires, de julio de 2016.- MRB

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Apelación contra la providencia de fs. 81

Se alza el demandado contra la providencia de fs. 81 en tanto desestimó la introducción en el proceso de la reconvención intentada y lo mandó ocurrir por la vía y forma que correspondan (cf. memorial de fs. 141/144 respondido a fs. 150/151).

Aunque se admita la existencia de conexidad suficiente entre las pretensiones, al menos en lo que respecta a la nulidad de la escritura de compraventa (como la del poder que le sirve de antecedente) que constituye el título alegado por el actor para reclamar el valor locativo de la parte indivisa del inmueble, no puede soslayarse en el caso que no se encuentra habilitada la instancia judicial para deducir la contrademanda, que es recaudo que debe ser verificado de oficio.

El art. 1° de la Ley 24.573 instituyó con carácter obligatorio la mediación previa a todo juicio, con las excepciones de carácter taxativo que enumera el art. 2°. De allí que el procedimiento implementado importa un pre-requisito, o exigencia, necesario para acceder a la administración de justicia (conf. Dupuis, Juan C. "Mediación y Conciliación", pág. 97; Colerio-Rojas, "La ley de mediación obligatoria y las modificaciones al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", en L.L. 1996-A, pág. 1213), lo que ha sido ratificado por el art. 1° de la Ley 26.589.

El último párrafo del art. 27 de la Ley 26.589, en concordancia con el art. 14 del Decreto 91/98 reglamentario de la ley vigente anterior, señala que “La falta de acuerdo también habilita la vía judicial para la reconvención que pudiere interponer el



requerido, cuando hubiese expresado su pretensión durante el procedimiento de mediación y se lo hiciera constar en el acta”, requisito exigido también por el art. 3 del decreto 1467/2011.

De manera que la ley no prevé -como es lógico- la reapertura de la etapa de conciliación previa por omisión de alguno de esos recaudos, pues en tal caso la actividad defectuosa del reconviniente ocasionaría una demora injustificada del proceso judicial en perjuicio de la actora. Si no acredita el cumplimiento de los requisitos legales que lo habiliten a reconvenir en el proceso iniciado en su contra, deberá acudir entonces a un nuevo trámite de mediación y con su resultado promover en su caso un juicio independiente, que podrá acumularse con el anterior de concurrir las condiciones exigidas por el art. 188 del código ritual.

En tal sentido tiene dicho la sala que la reapertura de la etapa conciliatoria previa no ha sido prevista para el caso específico de ausencia de planteo del demandado en la audiencia pertinente, sino que -ante la falta de acuerdo- la habilitación de la vía judicial queda expedita para la contrademanda cuando la pretensión hubiese sido expresada en aquella oportunidad. Por el contrario, el silencio o ausencia del demandado (como ocurre en el caso) no autoriza ni la reapertura de la etapa, ni la prescindencia de ella por sospechas sobre la inutilidad del trámite (cf. r. 283760 del 19-11-99; y r. 345828 del 26-4-2002, etc.).

En ese marco de consideración, se advierte que la reconvencción intentada en las presentes actuaciones resulta de todos modos improponible por cuanto no se ha hecho la reserva en la mediación a la que fue citado el apelante (cfr. acta de fs. 24). Si bien al contestar la demanda ha negado la recepción de la carta documento que notificó la mediación (ver fs. 36/37), lo cierto es que ésta fue dirigida al domicilio por el cual se reclama la fijación y/o cobro de canon locativo, donde también se le corrió traslado de la demanda y motivó su presentación en autos (cfr. fs. 66/80), por lo





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA G

que corresponde la confirmación de la decisión recurrida, aunque por estos argumentos.

II.- Apelación contra la providencia de fs. 110

También recurre el demandado la decisión por la cual se lo tuvo por desistido del incidente de redargución de falsedad, por encontrarse vencido el plazo de diez días previsto por el art. 395 del Cód. Procesal (cf. memorial de fs. 133/137 que mereció la respuesta de fs. 146/148).

A distinta solución cabe arribar en esta cuestión, por cuanto, tal como acertadamente indicó el apelante en su memorial, si bien el procedimiento previsto por la norma consta de dos etapas, siendo la primera la impugnación del instrumento público que se cuestione y luego la formación del incidente respectivo, lo cierto es que en la especie dicho extremo quedó cumplido en un mismo acto al contestar la demanda.

Más allá de que por un mejor ordenamiento procesal la iniciación del incidente se hacía necesaria, no puede obviarse además, en apoyo de la postura del recurrente, que el escrito de fs. 98/108 con el que se adecuó el trámite a lo previsto por el art. 395 del código ritual como lo solicitó el *a quo*, encuentra su base en los mismos argumentos desplegados en la contestación de demanda al impugnar los instrumentos en cuestión e idéntica es la prueba ofrecida.

En virtud de ello, una vez que se adjuntaron dichas piezas –a los dos días de haber tomado conocimiento por ministerio de ley de la providencia de fs. 81- bien pudo el juez de grado ordenar la formación del incidente respetivo con aquella presentación.

En virtud de ello, habrá de revocarse lo decidido a fs. 110, debiendo disponerse lo pertinente en la instancia de grado aunque sólo con relación al título invocado para reclamar en estos autos, esto es, respecto de la escritura de compraventa cuya copia obra a fs. 6/7 y del poder que le sirvió de antecedente, a cuya



falsedad debe ceñirse la investigación de este incidente, con integración en su caso del contradictorio con el oficial público que autorizó dichos actos.

Por lo expuesto, **SE RESUELVE: I.** Confirmar pero por estos fundamentos la providencia de fs. 81 en cuanto fue materia de agravios. **II.** Revocar la providencia de fs. 110 en cuanto reputó extemporáneo el incidente de redargución de falsedad, debiendo proveerse en la instancia de grado las disposiciones pertinentes para su formación independiente y trámite consiguiente en los términos del art. 395 del Cód. Procesal. **III.** Las costas de alzada se imponen en el orden causado en razón de los vencimientos recíprocos operados. **IV.** Regístrese, notifíquese por secretaría a las partes en sus respectivos 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. La vocalía n° 20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN).-

CARLOS A. BELLUCCI

CARLOS A. CARRANZA CASARES

