

Datos del Expediente

Carátula: CASALE VICTOR OSCAR C/ MARTINEZ JORGE RUBEN S/ HOMOLOGACION DE CONVENIO

Fecha inicio: 14/06/2019 **N° de Receptoría:** MP - 32848 - 2018 **N° de Expediente:** 168104

Estado: En Letra

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 1304

Sentencia - Nro. de Registro: 246

04/10/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N° 246-S FOLIO N° 1304/7

EXPEDIENTE N° 168104 JUZGADO N° 14

En la ciudad de Mar del Plata, a los 4 días del mes de octubre de 2019, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados "**CASALE VICTOR OSCAR C/ MARTINEZ JORGE RUBEN S/ HOMOLOGACION DE CONVENIO**", habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi.-

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1ra.) ¿Es fundado el recurso interpuesto a fs.52?

2da.) ¿Es justa, en su caso, la sentencia de fs.41?

3era) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

L. En la sentencia apelada, el Sr. Juez de Primera Instancia homologó el convenio de desocupación presentado por el Sr. Víctor Oscar Casale - cuya copia certificada obra a fs. 12/13- respecto del inmueble sito en calle Entre Ríos n°1680 piso 5º dpto. C de esta ciudad, celebrado con el Sr. Jorge Rubén Martínez, cuyas firmas se encuentran certificadas ante escribano.

Para así decidir señaló, en primer lugar, que el desconocimiento del convenio y de la certificación notarial de las firmas efectuado por el Sr. Martínez no produce efectos desde que, en todo caso, para lograr el cometido perseguido y desvirtuar su autenticidad, debió haberse

ocurrido por el carril previsto en el art. 393 del C.P.C., es decir, por la vía de la redargución de falsedad de instrumento público frente a su eficacia probatoria ante las partes y terceros ajenos.

De este modo, encontrándose reconocida la firma, consideró que debía tenerse también por reconocido el contenido del instrumento.

Destacó que si bien es cierto que basta la prueba en contrario para desvirtuar el contenido de aquellas cláusulas dispositivas –vinculadas con las manifestaciones de las partes– los propios dichos del requerido volcadas a fs. 18/22 y la prueba ofrecida (v. fs. 22), no alcanzan para impugnarlo.

Indicó que en dicha oportunidad Jorge Rubén Martínez reconoció que habitaba el inmueble de referencia *“con mi hija de cinco años”*, tal como resultara de la cláusula 5ª del convenio de referencia y que, respecto de la prueba, además de la informativa y testimonial (fs. 22), manifestó que existía una documentación en poder de un tercero que acreditaría su situación en el inmueble, la cual no adjuntó con motivo de que este último no se encontraba en la ciudad.

El juez sostuvo que todo lo manifestado por el demandado era insuficiente dentro del estrecho ámbito de conocimiento del presente proceso especial, por pretender introducir distintos medios de prueba ajenos a la documental que sirve de base y sustento de este reclamo judicial.

En cuanto a lo medular de la decisión, esto es la excepción de defecto legal sustentada en la derogación del art. 47 de la ley 21342, entendió que no merecía prosperar pues el vínculo de las partes no era una locación sino un *“comodato temporario”*, es decir, un préstamo de uso con obligación de restituir, reglado por el art. 1533 y sgtes del CCyC.

Sostuvo que la circunstancia de que el instrumento del comodato fue agregado en forma tardía no quita eficacia al reconocimiento de la ocupación efectuada por el demandado, ya que éste en ningún momento hizo mención a la existencia de un contrato de locación con el reclamante, sino que se refirió lacónicamente a *“la documentación que acredita mi situación en el inmueble se encuentra el poder del Sr. Julio Martínez”*

Indicó que si se trató de una locación, y exigiéndose la forma escrita en el art. 1188 del CCyC, su existencia no fue demostrada, teniendo en cuenta la limitación dispuesta en el art. 1019 del mismo código.

Por lo demás, destacó que el planteo era contrario al principio de la buena fe.

En definitiva, consideró que en este especial supuesto particular correspondía brindar formal homologación judicial al convenio de desocupación (art. 162 del C.P.C.).

Ello por cuanto: *a)* el requerido no desconoció la ocupación que detenta sobre el inmueble aquí individualizado; *b)* está reconocida notarialmente su firma en aquél documento; *c)* no prestó su debida colaboración procesal al tiempo de ser convocado a la audiencia dispuesta a fs. 32 para el día 27/2/2019 –ni justificó su inasistencia–; y *d)* el planteo defensivo de fs.

18/23 lo puso en una clara contradicción con su conducta anterior, cual fue haber suscripto dicho documento cuando sabía –según así expuso- sobre su imposibilidad legal (arts. 9, 10, 961, 1061, 1067 y cc. del Cod. Civ. y Com.).

II. Apeló el demandado a fs. 52 y su recurso fue sostenido con el escrito presentado a fs.54/61 y respondido por la actora (ver. resol. fs. 63).

El planteo puede sintetizarse en los siguientes puntos:

i) No es posible homologar algo que no existe legalmente.

ii) No tiene razón de ser la necesidad de redargüir de falsedad una supuesta documental que no ha sido prevista por el ordenamiento vigente, por lo que iniciar un incidente en tal sentido implicaría un dispendio jurisdiccional innecesario. No sólo se desconoce la firma, sino que se desconoce el instrumento porque no está admitido por la ley.

iii) El juez, pese a aceptar que el art. 47 de la ley 21.342 fue derogado al entrar en vigencia el Código Civil y Comercial, homologó el convenio.

iv) La sentencia fue dictada con una terrible orfandad probatoria. Aunque su parte manifestó que la documental se encontraba en poder de terceros y que había muchísima prueba por producir de ambas partes, se dictó la resolución sin que ésta se produjera.

v) El juez ha hecho caso omiso de la jurisprudencia vigente luego de la sanción del Código Civil y Comercial, llevando la cuestión al absurdo, con los perjuicios que ello acarrea.

vi) Las circunstancias del caso fueron interpretadas erróneamente señalando, por ejemplo, que su parte incurrió en incomparecencia injustificada a la audiencia de conciliación cuando, en realidad, no concurrió porque jamás fue notificado. La cédula no se diligenció.

vii) No corresponde imponer las costas a su parte en tanto fueron causadas en virtud de un documento nulo.

III. A mi entender, el recurso está desierto (art. 260 del CPC)

i) El apelante ha centralizado su crítica en que ya no es procedente la homologación de los convenios de desocupación luego de la sanción del Código Civil y Comercial y que por tal motivo el instrumento traído por el actor es nulo, lo que lo exime de redargüir de falsedad a la certificación notarial.

También ha cuestionado que el proceso no fue abierto a prueba y que el juez ha valorado en su contra la incomparecencia a la audiencia, sin advertir que no fue notificado de la misma.

Pero ha pasado por alto los argumentos que, en mi opinión, fueron determinantes para sustentar la decisión y que consisten en que la ocupación del inmueble no fue

desconocida por el demandado, quien ni siquiera mencionó por éste el título en virtud del cual se ejerce, y que el vínculo entre las partes no era un contrato de locación.

En ese orden, la sentencia da por válida la versión de que se trata de un comodato, a cuyo respecto no se aplicaría la limitación invocada tras la derogación del art 47 de la ley 21.342 , que se refería exclusivamente a locaciones urbanas.

El recurrente tampoco se expresó en cuanto a que el Juez consideró que no fue acreditada la existencia de un contrato de locación, que justificaría la postura planteada.

También guardó silencio respecto de que su conducta sería atentatoria de la buena fe evidenciada - a criterio del *a quo*- en: a) haber reconocido la ocupación; b) pretender negar la firma del instrumento cuando está certificada ante notario y c) que el planteo defensivo implica reconocer haber suscripto un documento que, legalmente, era nulo en función de su imposibilidad legal.

ii) La limitación que le dio a su recurso, al omitir cuestionar los argumentos centrales de la sentencia, impiden que ésta pueda ser revisada por el Tribunal.

A tal respecto, la SCBA ha dicho que “El desarrollo de los agravios a la luz del art. 260 del Código Procesal Civil y comercial, supone, como carga procesal, una exposición jurídica en la que mediante el análisis razonado y crítico del fallo impugnado se evidencia su injusticia. Requiere así una articulación seria, fundada, concreta y objetiva de los errores de la sentencia, punto por punto y una demostración de los motivos para considera que ella es errónea, injusta o contraria a derecho” y que “La Cámara no puede *-motus proprio-* superar la barrera de admisibilidad que impone el artículo 260 del Código adjetivo” (SCBA, Ac. 53320 S del 19-12-1995 en autos “Seel, Juan Francisco c/ Rodríguez, Ireneo s/ Acción por simulación”; Ac. 71468 S del 16-7-2003 en autos “Giménez Hugo Antonio c/ Banco Comercial del Tandil SA s/ Daños y Perjuicios”; entre otros).

Así, el cuestionamiento no puede consistir en la manifestación de una mera disconformidad con lo resuelto, ni efectuar reiteración de lo dicho en escritos anteriores (jurisp. esta Sala, causas nº 88356, RSD 182-97 del 26-6-1997; nº 110794, RSI 1119-99 del 25-12-99; nº 118930, RSI 32-02 del 7-2-2002, entre muchas otras).

Esta circunstancia impone la solución que propicio pues, como lo tiene dicho con acierto la Sala I de este Tribunal, el embate no puede desentenderse de los argumentos dados por el juez de grado, pues si la crítica transita por un carril distinto, deja incólumes los fundamentos del Judicante de la instancia anterior (causa nº 109630, RSD 125-99 del 27-4-1999, entre otras).

Por todo lo expuesto, propongo al acuerdo de mi colega que se declare desierto el recurso interpuesto, en tanto no se ha satisfecho el aludido recaudo (art. 261 del ritual; SCBA Ac. 44018 S del 13-8-1991 en autos “Estévez Garrido, Elías c/ Domínguez, Miguel Ángel y otro s/ Daños y perjuicios”; Ac. 77770 S del 19-2-2002 en autos “D’Avola, María Alejandra c/ Atloe, Horacio J. s/ Incidente de nulidad).

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la tercera cuestión, por no ser del caso tratar la segunda, el Sr. Juez Dr. Roberto Loustaunau dijo:

Corresponde declarar desierto el recurso de apelación deducido por la demandada confirmando, por ende, la sentencia de fs. 41/49. Las costas se deben imponer al recurrente en su calidad de vencido (art 68 del CPC)

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: I) Declarar desierto el recurso de apelación deducido por la demandada confirmando la sentencia de fs. 41/49; II) Imponer las costas al recurrente en su calidad de vencido; III) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14967). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE** (art. 135 del C.P.C.). **DEVUÉLVASE.**

ROBERTO J. LOUSTAUNAU RICARDO D. MONTERISI

Alexis A. Ferrairone

Secretario

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^