--- En la ciudad de Trelew, a los días de octubre del año dos mil trece, se reúne la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones, con la Presidencia del Dr. Marcelo J. López Mesa y presencia del Sr. Juez del Cuerpo Dr. Carlos A. Velázquez para celebrar acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“P., O. H. c/ T., L. V. s/ Desalojo” (Expte. 346 - Año 2013 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿es admisible el planteo de nulidad de sentencia formulado a fs. 123?, SEGUNDA: ¿es admisible el planteo de nulidad formulado a fs. 125/126 contra la medida de mejor proveer decretada en Primera Instancia?, TERCERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?, y CUARTA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado a fs. 133. ----------**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Velázquez expuso: ----------

----La recurrente planteó la nulidad del decisorio del grado anterior por contener una errónea apreciación de las pruebas rendidas y una equivocada aplicación del derecho. -

----El recurso de nulidad, comprendido en el de apelación (art. 255 C.P.C.C.), tiene por objeto los defectos extrínsecos de la sentencia, las violaciones a las formalidades impuestas legalmente para su dictado, quedando entonces fuera de su campo los defectos intrínsecos que hagan a la justicia del fallo (este tribunal, c. 11.217 S.D.C. 6/96, entre muchas otras posteriores; confr.: C.N. Civ., sala E, L.L. 1984-C-414; ídem, sala F, L.L. 1979-A-416). ----------

----La equivocada valoración de las pruebas o la omisión incluso en apreciar algún elemento integrante del plexo probatorio, así como el hipotético yerro en la aplicación del derecho, constituirían, precisamente, errores “in iudicando**”**, impugnables por la vía de la apelación y no por la de la nulidad (esta Cámara, c. 11.962 S.D.C. 3/97, 12.706 S.D.C. 12/98, 12.764 S.D.L. 28/98, entre varias otras). Es que ellas nos pondrían en presencia de *injusticias* que dan nacimiento a *agravios*, cuya reparación se procura a través de la apelación, camino de impugnación bien distinto al de la nulidad, previsto para sanear *desvíos en el modo de proceder* que configuran *vicios* (confr.: Couture, “Fundamentos...”, 3era. ed., reimpresión Depalma 1998, págs. 344/348, nros. 212, 213).----------

----En síntesis, el recurso de nulidad es el medio de ataque contra una sentencia inválida por hallarse infectada de vicios “in procedendo”. Si lo que se intenta objetar en cambio es la injusticia del pronunciamiento, aquejado de errores “in iudicando”, el sendero para canalizar la queja es la apelación.- ----------

----Así pues, los argumentos en los que el recurrente basa su ataque no son idóneos para sustentar el recurso de nulidad, el que resulta inadmisible.- ----------

----Voto entonces en esta cuestión primera por la NEGATIVA.- ----------

--- **A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo López Mesa, expresó: ---------- ----------

--- Que las cuestiones fácticas han sido suficientemente referidas por el colega de primer voto, motivo por el cual no abundaré en ellas, dando por reproducidos aquí los desarrollos efectuados al respecto por el Dr. Velázquez. Me concretaré, para el sustento individual de mi voto, a analizar los aspectos relevantes traídos a revisión de esta Sala.-

--- Ingresando al tratamiento de la primer cuestión, atinente al planteo de la nulidad del decisorio de grado por errónea apreciación de la prueba colectada y de la aplicación del derecho, he de consignar que el planteo es enteramente descaminado. Cabe esclarecer al presentante que "la declaración de nulidad del fallo sólo procede cuando adolece de vicios o defectos de forma que lo descalifican como acto jurisdiccional válido. Es decir cuando se ha pronunciado sin sujeción a los requisitos de tiempo, lugar o forma prescriptos por la ley adjetiva. Los errores "in iudicando", en cambio, pueden ser reparados por medio de los recursos de apelación, hipótesis en que el tribunal de alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción" (esta Sala, 18/9/2008, "S., L. M. c/L., E. G. s/ Solicita autorización" (Expte. Nº 22.828 - año: 2008), según mi voto). Lo alegado por el apelante no encaja en ese molde. ----------

---

--- Si no se imputan a la sentencia de grado vicios o defectos de forma o construcción que la descalifiquen como acto jurisdiccional, sino que se ataca el fondo de la decisión, sosteniendo que se ha apreciado erróneamente la prueba o aplicado mal el derecho, ello implica la imputación de un verdadero error "in iudicando" que encuentra solución dentro del ámbito del recurso de apelación, en el que el Tribunal de Alzada puede examinar los hechos y el derecho con plena jurisdicción, deviene improcedente la nulidad pretendida (cfr. Cám. CC 2ª La Plata, Sala 1ª, 17/3/92, "G., M. A. s/ Fuga de Hogar s/ Guarda", en Juba sum. B250582).---------- ----------

--- Partiendo de la premisa que señala que el recurso de apelación comprende al de nulidad es dable advertir que su ámbito queda limitado a los defectos de forma del pronunciamiento o en cuanto a las solemnidades prescriptas para dictarlo. El mismo, por tanto se circunscribe a las impugnaciones dirigidas contra los defectos de lugar, tiempo o formales que pudieren afectar la sentencia, mas no cabe declarar la nulidad si los agravios en que se funda se hallan dentro del andarivel propio del recurso de apelación (Cám. CC Quilmes, Sala 1ª, 21/2/06, "Robles Cantero, Melanio Rubén c/ Municipalidad de Florencio Varela", en juba sum. B2903267). ----------

--- Surge claro de tal modo que, si la sentencia cuestionada contuviera los vicios que le asigna el apelante, no sería la vía del recurso de nulidad la pertinente para canalizar tal cuestionamiento.----------

--- Campea entonces la inadmisibilidad de este planteo, lo que procede decidir. ----------

--- Voto entonces en esta cuestión primera por la NEGATIVA.- ----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN** el Dr. Velázquez expresó: ----------

----La apelante impugnó de nulidad la medida de mejor proveer que la Señora Juez de Primera Instancia dispusiera a fs. 46/vta., sosteniendo que al violar su derecho de

defensa la misma resultó inconstitucional. Afirmó que a través de esa medida se incorporó prueba a la causa, la que debe ser aportada por las partes y no por el magistrado. Tal introducción de elementos de juicio desconcertó su defensa, hasta allí estructurada sobre la base de lo expuesto por el adversario al demandar y las probanzas ofrecidas por éste.- ----------

----Los planteos de nulidad -sean por vía de recurso o de incidente, según de qué supuesto se trate (arts. 171 y sgts., 255 C.P.C.C.)-, como todas las impugnaciones, deben ser deducidos temporáneamente, en el caso, para la época en que la “a quo” dispuso la medida de instrucción de fs. 46/vta.- ----------

----Por cierto que la demandada atacó dicha resolución mediante el recurso de reposición con apelación en subsidio de fs. 49/50 vta., mas en esa presentación no planteó nulidad alguna, impugnación que muy luego trajo ante la alzada a fs. 125/126. Operó así en esta especie la preclusión por consumación, pues la interesada usó su facultad de apelar -sin incluir en tal recurso el de nulidad-, y hoy no le es dado hacerla renacer para emplearla nuevamente añadiendo una nueva motivación del recurso.-------

----Pero hay más aún. El recurso de apelación subsidiaria interpuesto a fs. 49/50 vta. fue más tarde tenido por desistido a fs. 87, resolución esta última notificada a la demandada el día 18/12/12 según constancia de fs. 89 y esa parte consintió el tal desistimiento. Dicho auto ganó firmeza, por cuanto la demandada no lo atacó a través del pertinente recurso de queja previsto en los arts. 283 y sgts. C.P.C.C., vía idónea para impugnar ese tipo de providencias que participan de la misma naturaleza de aquellas otras que deniegan la apelación (confr.: Faré, “El recurso...”, J.A. 1962-III-Sec. Doc., pág. 13, n°3; Hitters, “Técnica de los recursos ordinarios”, 2da. ed., L.E.P., La Plata 2004, pág. 615, n° 347; esta Cámara, S.I.C. 90, 125, 174/91, 32/92, 186/93, 104 a 107/96, S.I.L. 40/92). Al consentir el desistimiento del recurso deducido contra la medida de mejor proveer dispuesta por el “a quo”, quedó precluída la cuestión de la procedencia o no de tal medida instructoria.- ----------

----Muy a cuento vienen aquí las perdurables enseñanzas del maestro Giuseppe Chiovenda acerca de la preclusión, noción que fue el primero de los doctrinarios latinos en sistematizar. Señalaba el insigne italiano que la organización jurídica no se limita a regular las actividades jurídicas procesales y su forma en particular, sino que regula su desarrollo en totalidad; de allí nace un orden legal entre las actividades procesales. El fin del legislador es dar mayor precisión al proceso, hacer posible la declaración definitiva de los derechos y garantizar su exacto cumplimiento y la medida que “más eficazmente provee a tal fin es la preclusión ... el transcurso de plazos preclusivos produce caducidad del derecho a realizar los actos para los cuales se había fijado el término” (Chiovenda, “Principios de Derecho Procesal Civil”, Ed. Reus, Madrid 1925, traducción de la 3era. edición italiana por José Casáis y Santaló, II-358/360).- ----------

----En agudo comentario y acabada síntesis del pensamiento del gran profesor de la Universidad de Roma, anota el mexicano Briseño Sierra que la preclusión obedece a

una finalidad de aseguramiento de la precisión y rapidez en el desenvolvimiento de los procesos, a la limitación del ejercicio de determinadas facultades procesales, con la consecuencia de que fuera de sus límites no se pueden realizar. Ella puede tener lugar en tres casos bien determinados: el primero, cuando el acto se cumple en el momento prefijado; el segundo, cuando pasa el momento inútilmente; y el tercero, cuando se realiza un acto que excluye el cumplimiento. Pero todos esos supuestos tienen en común la siguiente nota: que la pérdida, extinción o caducidad de la facultad se presenta por el solo hecho de haber sido alcanzado el límite señalado por la ley para su ejercicio (Briseño Sierra, “Derecho Procesal”, Cárdenas Editor, México D.F. 1969, III-454). *Precluir* en términos forenses significa excluir o impedir el ejercicio de una facultad procesal en base a un anterior trámite o proceso (confr.: Silguero Estagnan, “La preclusión de alegaciones en el proceso civil”, ed Civitas, Cizur Navarra 2009, pág. 13).- ----Tal es la motivación por la que considero que este planteo de nulidad de fs. 125/126 resulta inadmisible por tardío.- ----------

----Me pronuncio pues en esta segunda cuestión por la NEGATIVA.- ----------

--- **A LA SEGUNDA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo López Mesa, expresó: ---------- ----------

--- Frente al cuestionamiento de la medida para mejor proveer dispuesta por la a quo a fs. 46/vta., a la que asigna el vicio de inconstitucionalidad y de violar su derecho de defensa, al incorporarse prueba a la causa que no debía ser aportada por el magistrado, cabe decir que un planteo de nulidad tiene –entre otros requisitos- como recaudo más importante el de la temporaneidad y éste no lo cumple.----------

--- Un cuestionamiento de nulidad tardío es radicalmente inadmisible en el proceso (arts. 172 y sgts. C.P.C. y C.)-; conforme dispone el art. 172 CPCC, *“La nulidad no podrá ser declarada cuando el acto haya sido consentido, aunque fuere tácitamente, por la parte interesada en la declaración.* ----------

--- *Se entenderá que media consentimiento tácito cuando no se promoviere incidente de nulidad dentro de los cinco días subsiguientes al conocimiento del acto”.* ----------

--- Esta norma recepta el llamado principio de convalidación, en virtud del cual toda nulidad procesal queda subsanada por el consentimiento, desde que las mismas -por regla general - son de carácter relativo; vale decir, como regla no existen nulidades absolutas y el consentimiento expreso o presunto de la parte a quien perjudica opera la preclusión, sin que razones abstractas fundadas en el mero interés de la ley autoricen una revisión que atentaría contra la seguridad jurídica de las decisiones (Cám. Apel. 1ª Civ. Com. La Plata, sala 1ª, 11/12/01, “Varela, Mario Raúl v. Segovia, Melva s/cobro ejecutivo de alquileres”, Juba sum. B101565). ----------

--- El artículo 172 CPCC no establece un recaudo menor: la nulidad no puede ser declarada cuando el acto haya sido consentido aunque sea tácitamente, entendiéndose que media consentimiento si dentro de los cinco días de conocido no se promoviera el incidente respectivo, principio éste aplicable a toda articulación de este tipo, desde que

el claro texto de la norma no autoriza a efectuar distinciones (conf. SCBA. Ac. y Sent. 1977-II-218; DJBA. 106-177; Cám. Apel. Civ. Com. San Isidro, Sala 2ª, 03/06/10, "Villanueva de Boly, María Clotilde c/ Balbi, Alicia Mabel s/ daños y perjuicios", elDial.com - SI94C). ----------

--- Ergo, en el caso que nos convoca, no habiéndose promovido el incidente de nulidad dentro de los cinco días de dispuesta la medida para mejor proveer por la a quo y llamado luego autos para sentencia en primera y en segunda instancia, nada hay ya de actual en el planteo del nulidicente, el que ha perdido virtualidad, por convalidación del vicio. ----------

-- El imputado vicio de procedimiento ha quedado subsanado, pues la incidencia, ha sido deducida una vez transcurrido los cinco días previstos por el ordenamiento procesal. ----------

--- Por ende, a esta segunda cuestión voto por la NEGATIVA.- ----------

----**A LA TERCERA CUESTIÓN** el Dr. Velázquez manifestó: ----------

----Contra la sentencia que ordenara su desalojo por la causal de vencimiento del plazo contractual, interpuso la demandada recurso de apelación que fundó esencialmente en la falta de legitimación activa alegando que no esta acreditado en autos que el actor fuera el sucesor particular en el dominio del inmueble de la locadora original, añadiendo que, de ser exacta la trasmisión de la propiedad, se habría constituido un condominio y no consta en la causa que el copropietario haya prestado su consentimiento a la promoción del desahucio cual el art. 1613 Cód. Civ. requiere al efecto. Sumó a ello que tampoco surgía del proceso quién habría sido esa original locadora. Por último, la recurrente señaló que la magistrada de origen no apreció siquiera una prueba esencial, cual lo es la confesión ficta del actor.- ----------

----No encuentro razón a la recurrente en ninguno de sus argumentos. Veamoslos en el mismo orden en que fueron expuestos.- ----------

----I.- Que el actor adquirió la propiedad del inmueble locado lo acredita la copia de la escritura traslativa de dominio hoy obrante a fs. 139/140, que este tribunal lograra incorporar al proceso mediante la medida de mejor proveer dispuesta a fs. 134/vta.- -----

----Tal medida de instrucción -dictada en los términos del art. 36 inc. 2° apdo. “c” C.P.C.C., ya que el certificado notarial de fs. 3 hacía harto probable la existencia de ese instrumento público en poder de un tercero- fue menester para esclarecer la verdad de un hecho dirimente, norte de todo proceso judicial.- ----------

----Por cierto que, de acuerdo al principio dispositivo al que adhiere nuestro ordenamiento adjetivo, el ofrecimiento de pruebas toca hacerlo a las partes (arts. 336, 359 inc. 3°, 371 “in fine”, 490 párr. 2° C.P.C.C.). Mas este canon general no carece de excepciones. Allí aparecen las facultades judiciales de instrucción regladas en el ya citado art. 36 inc. 2°ídem, las que responden al septentrión de todo proceso, la averiguación de la verdad. Es que en este ámbito es menester atender, a la par que al principio dispositivo, también a otros valores en interpretación armonizante de todos

ellos, entre los que se cuenta el principio de colaboración en el acertamiento de los hechos -esencial para el resultado del proceso-, enraizado a su vez en el de la buena fe que nuestra Ley de Enjuiciamiento consagra en su art. 34 inc. 5° apdo. “d” (esta sala, c. 21.090 S.D.C. 21/06, c. 108/08 S.D.C. 6/09, entre varias otras).- ----------

----Sin tal determinación, lo más exacta posible, de los datos fácticos esenciales resulta ría irrealizable la puesta en práctica del derecho sustantivo, para lo cual es imprescindible subsumir los hechos en el precepto, lo que lleva por antecedente el fijar los primeros, de los que dependen la actuación del segundo, pues, sabido es, aplicamos la norma cuando coincide su supuesto de hecho -la *fattiespecie*- con el hecho concreto habido en la realidad mundana -el *factum*- (confr.: Messineo, “Manual de derecho civil y comercial”, trad. de Sentís Melendo, EJEA, Bs. As. 1971, II-321/322). Así hemos de actuar porque únicamente cuando media esa coincidencia entre el acontecimiento natural o humano y el supuesto jurídico abstracto del precepto -en determinar si promedia esa concomitancia consiste la tarea de subsunción propiamente dicha- debe producirse faltamente el efecto de derecho (confr.: Brebbia, “Hechos y actos jurídicos”, Astrea, Bs. As. 1979, págs. 12/13, n° 3; Bueres, “El acto ilícito”, Hammurabi, Bs. As. 1986, págs. 26/28).- ----------

----De allí que hallar la “verdad histórica” o “certeza histórica judicial” resulte indispensable para decidir el pleito (confr.: Furno, “Contributo alla teoria della prova legale”, CEDAM, Padova 1940, págs. 20/21, n° 6). De allí también el señalamiento de Jerome Frank en el sentido que “ninguna decisión es justa si está fundada sobre un acertamiento errado de los hechos” (“Courts on Trial. Myth and Reality in American Justice”, Princeton 1950, pág. 95, citado por Taruffo, en “Note per una riforma del diritto delle prove”, Reviste Diritto Processuale, 1986, nros. 2/3, págs. 243), por lo cual, ya en palabras de Michele Taruffo, “en la investigación de la verdad radica el principio lógico del proceso” (opus y loc. cits.).----------

----Dicho insoslayable deber de investigar la verdad de los hechos ha conducido en diversos supuestos a morigerar el rigor del sistema dispositivo. Ello importa la atenuación de dicho principio en materia probatoria, recogiéndose así la distinción que los especialistas iberoamericanos han apuntado entre la disponibilidad de los derechos sustanciales y la de los derechos procesales, coronándose de ese modo la diferenciación entre el derecho subjetivo y la acción o pretensión (Conclusiones de las IVas. Jornadas del Instituto Iberoamericano de Derecho Procesal, de Caracas en 1967). Sobre esa base debe considerarse que “el Juez, que es neutral e imparcial en cuanto a la relación de fondo planteada en el proceso, no lo es, en cambio, con respecto al proceso mismo y a la averiguación jurídica de la verdad o falsedad de los hechos alegados por las partes” (Rodríguez, “Autoridad del juez y principio dispositivo”, N. Valencia 1968, cit. por Gelsi Bidart, Torello,Vescovi, en Exposición de Motivos del Código Procesal Civil Modelo para Iberoamérica, 2da. ed., F.C.U., Montevideo 1997, pág. 16).----------

----Todo ello encontró sólido cimiento en la tradicional y harto reiterada doctrina jurisprudencial de nuestra Corte Suprema Nacional que estigmatizara de arbitrarias aquellas sentencias que, incurriendo en exceso ritual manifiesto incompatible con el adecuado servicio de justicia, importaran la renuncia consciente a la verdad jurídica, a cuya primacía reconoció el Alto Cuerpo base constitucional (Fallos 238:550, 247:176, 254:311, 268:71 y 413, 269:343, 304:1507; L.L. 1987-A-490, 1996-E-679 sum. 39.152 S). Es más, si hubo un auténtico punto de inflexión en la doctrina emanada de los precedentes de la Corte Suprema Federal sobre esta cuestión, lo fue su fallo in re "Oilher, Juan c/ Arenillas, Oscar N.", donde el Máximo Tribunal de la Nación declaró que la facultad de los jueces de ordenar diligencias necesarias para esclarecer la verdad de los hechos controvertidos "se torna de *irrenunciable ejercicio* en casos donde la prueba es decisiva para la solución de la litis" (L.L. 1981-C-67; el destacado me pertenece). Esto es, que en tales supuestos en que la prueba tiene carácter de determinante, la Corte Suprema Nacional no trepidó en calificar el disponer su producción como un *deber* inexcusable de los jueces.- ----------

----Pues bien, de la indicada escritura pública surge palmario que el actor adquirió en condominio a partes iguales inmueble locado, pues con ella obtuvo título suficiente y en la misma se dejó constancia del modo tradición con que tomó la posesión (arts. 577, 1184 inc. 1°, 2602, 2609 Cód. Civ.). Y obtenido el tal dominio del inmueble alquilado, indisputable resulta que los efectos del contrato de locación de fs. 4/5 pasaron a él como sucesor particular de la original locadora y es a él a quien debe el arrendatario restituir el bien raíz, pues, acabada la locación, es precisamente a él quien pertenece (arts. 1496, 1556 "in fine" cód. cit.). Correctamente se ha sostenido que producida la enajenación de la finca arrendada, lo que continúa vigente, además del derecho del locatario de ocuparla, son las cláusulas del respectivo contrato de locación, que, si bien no suscripto por el nuevo titular, le alcanzan plenamente (confr.: C.N. Civ., Sala"C", Lexis Online n° 10/9330). Desde luego, entre esas cláusulas cuenta la que fija plazo al arrendamiento (art. 566, 1556, parte final, Cód. Civ.).- ----------

----II.- Harto descaminado aparece el segundo argumento de la recurrente, acerca de la ausencia de consentimiento de uno de los condóminos en pedirle la restitución de la cosa.- ----------

----Tal requisito es impuesto expresamente por el art. 1613 Cód. Civ., mas únicamente para aquellos casos en que el tiempo pactado para la locación no se encuentre agotado. En cambio, doctrina y jurisprudencia resultan uniformes al declarar que, una vez vencido el plazo contractual -como concluido está en la especie-, cualquiera de los condóminos tiene legitimación individual para deducir la pretensión de desalojo (confr.: López Mesa, "Código Civil...", Lexis Nexis 2008, III-251/252, n° 3, apdos. "c" y "d"; Belluscio y otros, "Código Civil...", Astrea 1998, VII-593, n° 2; Bueres - Highton, "Código Civil...", Hammurabi 2002, to. 4-A-432, n° 1; C.N. Civ., Sala "F", L.L. 1993-D-154; C.N.

Esp. Civ. y Com., Sala V, E.D. 135-258, n° 203; Cám 1era. Apel. La Plata, J.A. 1952-II-124).----------

----III.- Tampoco es exacto que en el subexamen no haya quedado establecido quién fue la primigenia locadora.- ----------

----Declarado a fs. 94 reconocido por la demandada el contrato de locación de fs. 4/5, tal reconocimiento tuvo el alcance determinado por el art. 1028 Cód. Civ., esto es que quedó reconocido el cuerpo íntegro del instrumento, donde aparece como locadora R. E. V., justamente quien transmitiera el dominio a los copropietarios actuales.----------

----De otro lado, en la carta documento de fs. 8 -con positivo aviso de entrega a fs. 7-, que la nombrada V. dirigiera a la demandada, aquélla invocó explícitamente su calidad de arrendadora. Y la destinataria, la aquí accionada, guardó silencio ante esa aseveración, actitud silente esta que en el caso corresponde considerar manifestación de voluntad conforme con lo declarado, es decir con el carácter de locadora de la nombrada V.- ----------

----En efecto, al ser tenido por reconocido a fs. 94 el contrato obrante a fs. 4/5, en tanto el mismo constituye una declaración de voluntad (art. 1137 cód. cit.), esa declaración precedente obligaba a la demandada a explicarse en relación de la legitimación o falta de ella de quien le dirigía una misiva en calidad de “locadora del inmueble” para informarle que no habría renovación del pacto. Su silencio debe ser interpretado entonces cual voluntad conforme a tal expresión, según lo dispone el art. 919 Cód. Civ.-

----Por lo demás, no cabe pasar por alto la actitud de la accionada al contestar la demanda, ocasión en que se ciñó a desconocer y negar hechos y circunstancias expuestas por el actor, pero sin alegar título alguno a la ocupación del inmueble, sin brindar aclaración ninguna de la relación jurídica en virtud de la cual lo tenía. En tal mutismo hace sentir su peso específico el principio de la buena fe, que rigiendo en todo el ámbito del derecho, constituye también una directiva procesal específica, correspondiendo a los jueces, como un “deber” suyo, el velar por su cumplimiento (art. 34 inc. 5°, apdo.“d” C.P.C.C.). Correctamente se ha destacado que “en el proceso suelen presentarse oportunidades en que la verdad puede desdibujarse a través del silencio obrepticio” (confr.: Morello y otros, “Códigos Procesales...”, 2da. ed., L.E.P., La Plata 1986, I-658). Escamotear con el silencio datos relevantes no es un método que tenga cabida en un debate leal, que contribuya al esclarecimiento de la verdad para la correcta aplicación del derecho al caso ocurrente, ni significa una adecuada colaboración con el órgano jurisdiccional en su función de administrar Justicia y “afianzarla”, según la cláusula programática constitucional (esta Alzada, c. 18.197 S.D.L. 43/02, c. 18.541 S.D.C. 18/03, c. 471/12 S.D.C. 8/13). Y tal conducta en el pleito debe ser especialmente tenida en cuenta cual corroborante de las probanzas producidas (art. 165 inc. 5° apdo. 3° C.P.C.C.). ----------

----IV.- Atinente a la pretendida confesión ficta del actor, diré que es incorrecta tal afirmación.----------

----Fijada audiencia para la absolución de posiciones del demandante para el día 1°/3/12 (fs. 31), cierto es que él no compareció a la misma (ver constancia de fs. 41), pero no es menos exacto que el absolvente fue notificado de tal citación sólo el día 29/2/12, cual surge de la diligencia de cédula obrante a fs. 42 vta., esto es con un lapso inferior a los tres días de anticipación impuesto por el art. 413 párr. 2° C.P.C.C. Por ende, el absolvente no estuvo “debidamente notificado” de la audiencia fijada, como exige el art. 421 “in fine” del mismo ordenamiento adjetivo para tenerlo por fictamente confeso.- ----------

----V.- Tales son las motivaciones por las que propongo al acuerdo la confirmación del fallo apelado en todo cuanto fuera materia de agravios, con costas de segunda instancia a la recurrente vencida en ella (art. 69 C.P.C.C.) y regulando los honorarios de los Dres. M. F. R. y D. F., por sus labores de alzada y atendiendo a la extensión, calidad y resultado de ellas, en la suma de $ 2.565 para cada uno de ellos (arts. 5, 6, 7 párr. 4°, 13, 25 de la Ley XIII n° 4).----------

----Consecuentemente en esta cuestión tercera me expido por la AFIRMATIVA.----------

--- **A LA TERCERA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo López Mesa, expresó: ---------- ----------

--- Ingresando a los planteos traídos y a resolución en esta cuestión, anticipo que ninguno de ellos habrá de merecer acogida, por los fundamentos que seguidamente expondré. ----------

--- Se ha acreditado en autos, a través de la escritura glosada a fs. 139/140 en copia, que el accionante ha adquirido el inmueble alquilado. Todo lo demás, son palabras, y donde reinan las pruebas concluyentes, las palabras sobran. ----------

--- De dicha escritura pública aparece probado sin dubitaciones que el accionante adquirió en condominio -por partes iguales- el bien alquilado; ello ya que la escritura constituye título suficiente y la misma ha sido inscripta, lo que implica la satisfacción del recaudo de perfeccionamiento del dominio (art. 2505 CC) y el modo –también requisito esencial de adquisición del dominio- aparece cumplido en la escritura, donde se da cuenta que el adquirente ha tomado la posesión del inmueble (cfr. arts. 577, 1184 inc. 1°, y cctes. CC). ----------

--- Adquirido el dominio del inmueble locado al actor resultan imputables los efectos del contrato de locación glosado a fs. 4/5, los que pasaron a él como sucesor particular de la locadora original, debiendo el locatario restituirle el inmueble, ya que al término de la locación, el antiguo locatario ya no tiene título para permanecer en el inmueble y debe reintegrarlo a quien actualmente es su dueño (cfr. arts. 1496 y 1556 in fine CC). ----------

--- La norma citada en último término es particularmente clara: “Art. 1556.— *El locatario está obligado también ... a restituir la misma cosa al locador o a quien perteneciese acabada la locación”.* ----------

--- La venta del inmueble locado produce la cesión de los efectos del contrato suscripto a su respecto, pasando los derechos y obligaciones del antiguo locador al nuevo

propietario de la cosa, no suscitando dubitaciones la obligación del locatario de devolver el inmueble a quien ostenta su titularidad registral y ha adquirido el dominio. ----------

--- En cuanto al segundo argumento de la apelante, relativo a la ausencia de consentimiento de uno de los condóminos para pedirle la restitución de la cosa, también es un desatino, ya que tal exigencia del art. 1613 CC no juega cuando el plazo del contrato de locación se encuentra vencido. Incluso hay doctrina legal fijada en ese sentido. ----------

--- Bien se ha resuelto que en caso de que el plazo hubiese ya fenecido, cualquiera de los locadores tendrá derecho a demandar el desalojo y sólo con la conformidad de todos podrá prolongarse el plazo (C. Apels. Trelew, Sala B, 22/12/2010, “C. d. B. c/ E.”, sist. Eureka, voto Dr. De Cunto). Ello basta para demostrar la sinrazón del planteo. ------

---

--- La alegación de que no ha quedado determinado quién era la primigenia locadora es un sofisma también y por ende es inaceptable.- ----------

--- A fs. 94 fue reconocido por la accionada el contrato de locación glosado a fs. 4/5, teniendo ese reconocimiento el efecto previsto por el art. 1028 CC, por lo que quedó reconocido el contenido del instrumento, en el que figura como locadora R. E. V., que fue la persona que transmitiera el dominio a los actuales condóminos.------

--- No es dable soslayar que reconocida la firma queda también reconocido el cuerpo del instrumento; si se pretende desconocer el contenido del documento, no alcanza la sola negativa del signatario para enervar las consecuencias derivadas de aquel reconocimiento sino que ha de probarse fehacientemente la falsedad (C. 2ª Civ. y Com. La Plata, sala 1ª, 23/2/2006, Juba sum. B255983). ----------

--- Es principio consagrado en el art. 1028 CC que el reconocimiento judicial de la firma es suficiente para que el instrumento se tenga también por válido, lo que constituye una presunción iuris tantum, o sea que admite prueba en contrario (C. Civ. y Com. Quilmes, sala 1ª, 16/12/1997, LLBA 1998-789; C. 1ª Civ. y Com. Mar del Plata, sala 1ª, 10/8/2000, Juba sum. B1352155). Claro que, como toda presunción relativa, pero no desvirtuada, ella rige sin cortapisas, debiendo tenerse por cierto lo que ésta establece.--

--- Para desvirtuar el contenido ideológico de un instrumento, es admsible cualquiera de los medios permitidos por la ley (C. Civ. y Com. Junín, 20/02/1985, JA 1985-IV-38), pero no ha sido hecho valer ninguno. ----------

--- Por otra parte, la accionada al contestar la demanda se dedicó con ahínco a negar hechos y circunstancias alegadas por su contraria, pero no adujo tener título para ocupar el inmueble, no expresando palabra sobre en virtud de qué situación o relación jurídica se hallaba en la cosa, y no invocando ser poseedor de ella, pues en ese caso, el desalojo no era el proceso adecuado para lanzar al ocupante del bien. ----------

--- Ergo, si la apelante no ha siquiera alegado tener título para permanecer en el inmueble y el contrato se halla vencido, pues procede el desalojo sin más, debiendo verse las variadas –en algunos casos también coloridas- alegaciones de la locataria

como intentos desenfrenados de evitar su desalojo, sin tener razón alguna de su parte y pretendiendo elevar meras excusas a la categoría de agravios, sin serlo. ----------

--- En lo tocante a la aducida confesión ficta del actor, la incorrección campea en el supuesto agravio, dado que el apelante pretende soslayar que el absolvente no estuvo debidamente notificado de la audiencia de absolución de posiciones, en la forma etablecida por el 413 párr. 2° C.P.C.C., por lo que no procede tenerlo por confeso, extremo que requiere de una absoluta limpieza de procedimiento y constituye última ratio del procedimiento, no dándose en el caso ni de lejos las condiciones para la aplicación del instituto de la confesión ficta al actor.- ----------

--- Por tales fundamentos, coincido con el voto del vocal preopinante sobre la pertinencia de confirmar el decisorio recurrido en cuanto ha sido materia de recurso y agravios. ----------

Las costas de alzada se impondrán a la recurrente, que sido derrotada en ella (art. 69 C.P.C.C.). ----------

Los estipendios curiales de alzada habrán de ser determinados en las siguientes sumas: para el Dr. M. F. R. y para el Dr. D. F., el monto de pesos dos mil quinientes sesenta y cinco ($ 2.565) para cada uno de ellos; tales sumas se corresponden con la importancia, mérito, trascendencia, calidad y resultado de las respectivas labores profesionales cumplidas en la alzada (arts. 5,6,7 párr. 4°, 13,25 de la Ley XIII n° 4).- ----------

--- A esta cuestión, voto por la AFIRMATIVA.- ----------

----**A LA CUARTA CUESTIÓN** el Dr. Velázquez respondió: ----------

----Vistos los acuerdos antes alcanzados al tratar las precedentes cuestiones, corresponde: ----------

----A) declarar inadmisibles los planteos de nulidad formulados a fs. 123 y 125/126.- -----

----B) Confirmar la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios.- ---------

----C) Imponer las costas de segunda instancia a la demanda recurrente.- ----------

----D) Regular los honorarios de los Dres. M. F. R. y D. F., por sus labores de alzada, en la suma de $ 2.565 para cada uno de ellos.- ----------

----ASÍ LO VOTO.- ----------

--- **A LA CUARTA CUESTIÓN**, el Señor Presidente de la Sala A, Doctor Marcelo López Mesa, expresó: ----------

--- En vista del acuerdo arribado precedentemente, el pronunciamiento que corresponde dictar es el que propone el Dr. Velázquez en su voto a esta cuestión. ----------

--- Tal mi voto.----------

--- Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haberse logrado la mayoría (art. 8 Ley V - Nº 17).---------- ----------

--- Trelew, de octubre de 2013.---------- -

--- En virtud de lo resuelto en el Acuerdo cuya copia antecede, la Sala “A” de la ciudad

VILMA NOEMI BIRRI
SECRETARIA

de Trelew, pronuncia la siguiente:----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

----DECLARAR INADMISIBLES los planteos de nulidad formulados a fs. 123 y 125/126.

----CONFIRMAR la sentencia apelada en todo cuanto fuera materia de agravios. ---------

----IMPONER las costas de segunda instancia a la demanda recurrente. ----------

----REGULAR los honorarios de los Dres. M. F. R. y D. F., por sus labores de alzada, en la suma de $ 2.565 para cada uno de ellos.-.----------

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

CARLOS A. VELAZQUEZ
JUEZ DE CAMARA

MARCELO J. LOPEZ MESA
PRESIDENTE

---- REGISTRADA BAJO EL Nº _____ DE 2013 – SDE.- CONSTE.----------

VILMA NOEMI BIRRI
SECRETARIA