Puerto Madryn, septiembre de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados **"B. A., C. F. c/ B., V. A. s/ Desalojo"** (Expte. 284/24) venidos del Juzgado Civil y Comercial, (Expte. 468/2024), por haber interpuesto la parte demandada recurso de apelación contra la providencia de fecha 27 junio de 2024.

I.- La Sra. Jueza de grado, mediante la providencia de marras, dispuso *"… ante la inexistencia de hechos que merezcan ser objeto de comprobación detento a las posiciones planteadas por las partes, decrétese la cuestión de puro derecho (art. 493 y ss CPCC)"*.

Se disconforma la demandada, expresando que en la contestación de demanda hizo saber que el convenio de disolución de contrato fue dejado sin efecto por un acuerdo del suscripto con el corredor inmobiliario que representa a la locataria, Sr. M., con quien se suscribieron los anteriores contratos. Dice que en esta última ocasión, el suscripto se obligó (y cumplió) con el pago de lo adeudado, con intereses incluidos, incluso, los meses de noviembre y diciembre a los que estaba dispensado en el convenio de disolución de contrato de fecha (21/11/2023).

Arguye que por razones de buena fe, no fue redactado un nuevo documento. Ahora la locataria reconoce los pagos que se le efectuaron por los alquileres adeudados y las transferencias bancarias correspondientes.

Señala que es necesario se abra la causa a prueba, para posibilitar que el Sr. M. de fe del acuerdo arribado y de la percepción de los montos dinerarios transferidos a la I. D. G. de la que es titular, y aporte la documental en su poder. Destaca que el contrato original que rige a la fecha tiene vigencia hasta el 07/03/2025.

II.- La declaración de una cuestión como de puro derecho depende de la innecesariedad de abrir la causa a prueba, sólo es procedente cuando existe la absoluta certeza de la inexistencia de hechos controvertidos conducentes; es un supuesto excepcional, pues la regla es la apertura a prueba.

En tal sentido se ha señalado que *"...la declaración de puro derecho procede cuando no existen hechos controvertidos y/o cuando no se hubieran alegado hechos conducentes. En tales condiciones, la mera negativa o desconocimiento de un hecho no impone necesariamente la apertura a prueba de la causa si el juez se encuentra en condiciones de resolver las cuestiones propuestas sin necesidad de recurrir a ese medio..."* (CN Civil, Sala H, LL 1998-A LL 1998-A, 235 DJ 1998-1 DJ 1998-1, 498, AR/JUR/677/1997. *Idem* Sala C, 25/06/1996, LL 1996-E LL 1996-E, 667 DJ 1997-1 DJ 1997-1, 414).

También se ha destacado que "*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*". (CNCiv Sala D, Bulacio c/ Ayala s/ Desalojo").

La declaración de puro derecho sólo es procedente cuando existe la absoluta certeza de la inexistencia de hechos controvertidos conducentes; es un supuesto excepcional, pues la regla es la apertura a prueba, pero si existe certeza de que no hay hechos controvertidos que revistan utilidad para la decisión de la causa, es dable prescindir de su producción cuando resulta inconducente.

Mediante la providencia impugnada la *a quo* decretó la cuestión de puro derecho ante la inexistencia de hechos que merezcan ser objeto de confirmación de acuerdo con las premisas preliminarmente señaladas,

atento a las posiciones planteadas por las partes.

De las constancias de autos se desprende que la acción de desalojo promovida se funda en el incumplimiento, por parte del demandado, de un convenio de desocupación del inmueble de autos. Del responde de demanda se colige que las defensas opuestas por el demandado exceden el cuestionamiento que se articula en aquélla.

Desde esta perspectiva, se concluye que en autos no hay cuestiones que ameritan que la causa se abra a prueba, en tanto existen hechos alegados por la actora que no han sido negados por la demandada, lo que permite señalar que no existe controversia susceptible de corroboración probatoria.

Analizada la expresión de agravios presentada, el planteo de la recurrente no supera el límite de la divergencia por lo que corresponde confirmar la providencia apelada, en todo lo que ha sido materia de agravios.

III.- Las costas de esta instancia se imponen a la recurrente vencida (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios profesionales de los Dres. S. R. y J. C. R., en conjunto, en el 20% de lo que les corresponda en la instancia de grado y los del Dr. L. M. en el 25% de lo que le corresponda en la instancia de grado. Todos con más el IVA de corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 6,,7 y 13 Ley XIII-4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

RESUELVE:

1. **CONFIRMAR** la providencia de fecha 27/6/2024, en todo cuanto ha sido materia de agravios.
2. **COSTAS** de esta instancia se imponen a la recurrente vencida (art. 69

CPCC). Se regulan los honorarios profesionales de los Dres. S. R. y J. C. R., en conjunto, en el 20% de lo que les corresponda en la instancia de grado y los del Dr. L. M. en el 25% de lo que le corresponda en la instancia de grado. Todos con más el IVA de corresponderles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 6,,7 y 13 Ley XIII-4).

3. REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.

La presente es dictada por dos vocales por concordar con la solución del caso y encontrarse el Dr. Julián Emil Jalil en uso de licencia.

REGISTRADA BAJO EL Nº /24 SIC