000710/2024

Comodoro Rivadavia, veintisiete de noviembre de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"C., J. E. c/L. R. S.R.L. s/DESALOJO", Expte. Nro. 710/2024.**

I. Llegan las presentes actuaciones a esta instancia por haber interpuesto la demandada (ID 1619575) recurso de apelación contra la sentencia definitiva N° 279/24 fechada el 27/8/2024 que hace lugar a la demanda y, en consecuencia, condenó a R. S.R.L. y/o a quien resulte ocupante a desalojar el inmueble ubicado en calle Alvear N° X., Planta Baja de ésta ciudad, en el plazo de 10 días de la notificación de la sentencia, bajo apercibimiento de ordenar su lanzamiento por la fuerza pública.

Conforme surge de las constancias digitales de autos la demandada, el 14, 15 y 17 de mayo del corriente año (ID 1489266, ID 1492351, ID 1496333) denunció como hecho nuevo la declaración testimonial del actor en la audiencia de vista de causa celebrada en el Expte. N° 321/22 ante el Colegio de Abogados de ésta ciudad donde declara, entre otras cuestiones, no haberle impartido instrucciones a la Dra. K. para que realice juicio de desalojo en su contra ni para pedir su clausura. Consideraba que en función de dicha declaración correspondía dictarse Sentencia Definitiva declarando abstracta la cuestión traída a juicio y rechazar la demanda de desalojo. Acompañó documental.

El 20/5/2024, el juez declara clausurado el término por el cual se abrió a prueba la causa y en relación al hecho nuevo resuelve que el mismo significa una excepción al régimen preclusivo que rige el proceso y su admisión reviste carácter excepcional, rechazándolo por extemporáneo. Sin perjuicio de ejercer la facultad

prevista en el art. 263, inc. 5° del C.P.C.C., de considerarlo pertinente, reservando digitalmente el escrito y la documentación acompañada.

El 23/5/2024 (ID 1502729), la demandada interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra dicha resolución, se rechaza el primero y se concede el recurso en relación y con efecto diferido.

El demandado, en oportunidad de expresar agravios (ID 1655140) en el punto II, funda el recurso otorgado con efecto diferido y en el punto III solicita apertura a prueba en ésta instancia con fundamento en el art. 263 inc. 5 a) del C.Pr.

Relata los antecedentes del caso y las presentaciones y documental realizada en la instancia de origen. Se queja porque el juez rechaza el hecho nuevo denunciado fundado en que no se verifican las condiciones para la procedencia del mismo, toda vez que no se encuentra ligado con los planteos introductivos de las partes y a la oportunidad procesal prevista en el Código Procesal.

Refiere que en autos tramita una demanda de desalojo promovida por la Dra. K. como apoderada del Sr. C., como único propietario del inmueble del Alvear X., planta baja, de esta ciudad, persiguiendo el desalojo en su contra. Añade que la apoderada en la demanda afirmó que actúa siguiendo expresas instrucciones de su mandante, cuando se ha acreditado que le ocultó las acciones que promueve en su nombre y que le cedió la propiedad exclusiva de la planta baja de dicho inmueble –prueba documental agregada en el Expte. N° 1905/2009, ID 693569 del 31/5/2022 presentado por la Dra. K.-. Asevera que queda acreditado con los propios dichos del actor realizados el 6/5/2024 ante el Colegio Público de Abogados, que no le impartió instrucciones a su

apoderada para que promueva éste juicio y que se enteró después por la carta documento que recibió. Concluye que del escrito ID 693569 -31/05/2022- -escritura de donación- correspondiente al Expte. Nro. 1905/2009 caratulado: "C., J. H. y D. B., H. s/SUCESION", como del instrumento público acompañado por su parte surge que existe vinculación con los planteos introductivos de las partes y el carácter extintivo que ostenta, dado que acreditan que la única persona interesada en el éxito de la presente acción es la propia abogada, Dra. K., quien es la única dueña de la planta baja de Alvear X. de esta ciudad. Afirma que la abogada y el actor acordaron en el escrito ID 693569 del 31/05/2022 (mucho antes del inicio de éste juicio), que la única dueña del inmueble objeto de este juicio era ella. Manifiesta que la cláusula tercera del escrito ID 693569 del 31/05/2022 dice así: "Las partes de común acuerdo adjudican en exclusiva propiedad la planta baja del inmueble referenciado sito en calle Alvear X. a favor de la Dra. M. A. K.. Dicha planta baja consta de un salón comercial e ingreso para vehículos", por lo que considera que se debe hacer lugar a la excepción de falta de legitimación activa opuesta como defensa de fondo (cfr. Capítulo IV. 1 de la contestación de demanda), porque a la fecha 24/06/2023 la propietaria de la planta baja cuyo desalojo se persigue era la Dra. K. y no el actor. Finaliza que se incurrió en una simulación por interposición de persona y, no obstante ello, el Juzgado omitió considerar tal circunstancia.

Concluye que le causa agravio que se rechace el documento posterior y hecho nuevo denunciado, siendo más que evidente su estrecha vinculación con los hechos afirmados o puestos por las partes en sus escritos iniciales, así como el carácter extintivo de la acción

promovida que ostentan, quedando revelado que la Dra. K. es la única propietaria del inmueble objeto de este juicio, siendo arbitrario que se dicte una sentencia definitiva que hace lugar a la acción de desalojo a favor de C. como si fuera su propietario cuando no lo es.

Luego en el punto III) del memorial de agravios solicita apertura a prueba, fundado en el art. 263 inc. 5 a) del C.Pr., a fin de que se agregue como prueba documental la declaración testimonial del Sr. C. el 06/05/2024 en Expte. Nro. 321/22 del C.P.A.C.R. y como instrumental at effectum videndi et probandi el Expediente: "K., M. A. en autos: "M. L. O. – socio gerente de L. R. SRL s/DENUNCIA" Expte. Nro. 321/22 CPACR s/Recurso de apelación", Expte. Nro. 599/2024."

Señala que en el expediente citado que tramita ante el Colegio Público de Abogados de Comodoro Rivadavia es donde tramitó la denuncia contra la Dra. K. y que el 7/6/2024 se dictó sentencia Nro. 344/2024, sancionando a la letrada por los hechos irregulares –abuso de mandato- que se vienen invocando desde la contestación de demanda. Añade que dicha causa se encuentra tramitando en esta instancia dado que la letrada interpuso recurso de apelación.

Subsidiariamente y como medida para mejor proveer solicita se suspenda el trámite hasta que se dicte sentencia en los autos mencionados precedentemente.

Corrido traslado, contesta la actora (ID 1670461) y solicita se rechace el pedido de apertura a prueba con costas.

II. En primer lugar es dable señalar que los puntos II) y III) del memorial –fundamento recurso de apelación con efecto diferido y solicitud de apertura a prueba del art. 263 inc. 5 a) del C.Pr.- son coincidentes en cuanto

denuncia como hecho nuevo y solicita que se agregue como prueba documental la declaración testimonial del Sr. C. el 06/05/2024 en Expte. Nro. 321/22 del C.P.A.C.R., agregando en el pedido de apertura a prueba –Punto III)- que como instrumental at effectum videndi et probando se solicite el Expediente: "K., M. A. en autos: "M. L. O. – socio gerente de L. R. SRL s/DENUNCIA" Expte. Nro. 321/22 CPACR s/Recurso de apelación", Expte. Nro. 599/2024" donde el 7 de junio de 2024 se dictó la sentencia N° 344/2024, sancionando a la citada profesional.

Ahora bien, si bien es cierto que la alegación del hecho nuevo en primera instancia por la parte demandada, es extemporáneo, dada la fecha de apertura de prueba de la causa -25/8/2023- y de notificación a la actora de la prueba confesional –13/9/2023-; el art. 263 inc. 5 del C.Pr. admite su replanteo en ésta instancia.

La admisibilidad del hecho nuevo está condicionada a las siguientes pautas: 1) que se haya producido con posterioridad a la oportunidad prevista en el art. 369 o se tratare del caso a que se refiere el art. 370; 2) que tenga relación con la cuestión que se ventila y 3) que sea alegado oportunamente conforme lo establecido en el art. 263 del Código Procesal, es decir, dentro del quinto día de notificada la providencia referida en el art. 262, cual es la que dispone poner los autos en la Oficina para que las partes expresen agravios (conf. art. 263, primer párrafo, e inc. 5°, ap. a) del CPr; y cfr. CNACAF, SALA V in re: "E. S.A. c/ Adm.Gral. de Puertos s/proceso de conocimiento" del 13/10/97).

La ley procesal admite a título excepcional la legación de hechos con posterioridad a la traba de la litis, siempre que sean conducentes, encuadrándose en sus términos y en el objeto de la pretensión (Morello,

Sosa, Berizonce, "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial Prov. de Bs. As. y de La Nación", Comentados y Anotados, Librería Editora Platense - Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1.991, t. V-A, pág. 106).

Sentado ello, toda vez que declaración testimonial del Sr. C. en la audiencia de vista de causa realizada el 6/5/24 por ante el Colegio de Abogados de ésta ciudad, fue realizada en el expediente K., M. A. en autos: "M. L. O. – socio gerente de L. R. SRL s/DENUNCIA" Expte. Nro. 321/22 CPACR s/Recurso de apelación", Expte. Nro. 599/2024" que tramita ante dicho Organismo y que los hechos que denuncia podrían guardar relación con la cuestión que aquí se ventila, se hace lugar al mismo y a la instrumental ofrecida.

Teniendo en cuenta que el expediente mencionado se encuentra en esta Alzada con motivo del tratamiento del recurso de apelación interpuesto por la Dra. M. A. K. el 7/8/2024, por razones de economía procesal, se tendrá en cuenta dicha prueba instrumental al momento de resolver.

Atento lo expuesto, corresponde hacer lugar al hecho nuevo denunciado y al pedido de apertura a prueba del puntos II) y III) del memorial de agravios (ID 1655140), en consecuencia se tendrá en cuenta dicha prueba instrumental –Expte. N° 321/2024- al momento de resolver.

Asimismo y en atención al estado de autos corresponde llamar los autos para dictar sentencia.

III. Teniendo en cuenta el estado del proceso, no se imponen costas y no se regulan honorarios, difiriéndose los mismos al momento de dictar sentencia definitiva.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la

Circunscripción Judicial N° II con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Hacer lugar al hecho nuevo denunciado y al pedido de apertura a prueba del punto III) del memorial de agravios (ID 1655140), teniendo en cuenta la prueba instrumental –Expte. N° 321/2024- al momento de resolver.

2) Teniendo en cuenta el estado del proceso, no se imponen costas y no se regulan honorarios, difiriéndose los mismos al momento de dictar sentencia definitiva.

3) Pasen los **AUTOS A SENTENCIA.**

4) Regístrese y notifíquese.

REGISTRADA BAJO EL N° 629 DEL AÑO 2024

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS