

CONTESTA DEMANDA – OPONE DEFENSA PREVIA – PLANTEA PRESCRIPCION

Señor Juez Civil en Documentos y Locaciones de la 3ª Nominación:

JUICIO: SUCESTORES DE RUIZ PESCE AIDA SILVIA C/ MENDEZ COLLADO MARTIN RAMIRO Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS. EXPTE. N° 3807/23.

HERNAN FRIAS SILVA, por la representación que ejerzo en autos del codemandado Ramón Eduardo Ruiz Pesce, a V.S. respetuosamente digo:

I.- Siguiendo expresas instrucciones de mis mandantes, en debido tiempo y forma vengo por este acto a contestar la demanda incoada en su contra, solicitando desde ya el rechazo de la misma en todas sus partes, con expresa imposición de costas.

Simultáneamente, opongo excepción de incompetencia y planteo la prescripción de la acción, en razón de los argumentos que expondré infra.

II.- Tanto el responde como los planteos defensivos articulados son presentados dentro del plazo legal, ya que si bien con fecha 29/02/24 el accionado Ruiz Pesce recibió en su domicilio la cédula notificando el traslado de la demanda de autos, los términos para contestarla fueron suspendidos el día 15/03/24 y reanudados automáticamente a partir del 20 de marzo, en razón de lo dispuesto en el decreto dictado el 18/03 y notificado en mi casilla digital el 19/03/24.

Pido se tenga presente, dando curso legal a esta presentación.

III.- EXCEPCION DE INCOMPETENCIA

La jurisdicción de la presente causa corresponde a la Sra. Magistrada Civil en Documentos y Locaciones de la 1ª Nominación de este Centro Judicial, Dra. María Del Rosario Arias Gómez, conforme lo dispone nuestro Digesto Ritual en su art. 102 inc. 14. al señalar expresamente que

“Será Juez competente...*El del principal lo será para conocer de sus...juicios accesorios y conexos...y de las obligaciones nacidas con motivo del juicio.*”

En efecto, y según surge del propio texto de la demanda, los daños y perjuicios reclamados por los actores derivan principalmente de la indebida ocupación del inmueble ubicado en calle Muñecas 360 – P.B. – de esta ciudad, durante el período comprendido entre el 15/05/12 y el 09/05/22, fecha en la cual se obtuvo la recuperación material del fundo.

También se desprende del escrito que inicia estas actuaciones y de la prueba documental acompañada y ofrecida como prueba instrumental que la Sra. Aída Ruiz Pesce, unos meses antes de fallecer, promovió un juicio de desalojo - luego continuado por sus herederos (hoy actores) - por ante el Juzgado del Fuero de la 1ª Nominación en contra de los codemandados Martín Ramiro Méndez Collado y Máxima Inés Bezan y también contra la firma Distribuidora BS. AS. SRL.

Y fue en el marco de este proceso que con fecha 09/05/22 se llevó a cabo la medida judicial por la cual se desalojó a los inquilinos y se puso a los demandantes en posesión del inmueble referido al principio, en cumplimiento de la sentencia de fondo dictada el 22/05/2020 por la citada Jueza Titular del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la 1ª Nominación.

A su vez, el proceso en cuestión, caratulado “RUIZ PESCE AIDA SILVIA C/ DISTRIBUIDORA BS.AS. S.R.L. Y OTRA S/ DESALOJO – Expte. 9316/12 –” y que se deja ofrecido como prueba sustancial de esta defensa, fue tramitado desde sus inicios y en su totalidad por ante el Juzgado referido y, por la naturaleza de su objeto, guarda una evidente conexidad con el juicio ventilado en estos estrados, donde se reclaman las supuestas obligaciones nacidas en el primero.

En consecuencia, a la presente hipótesis le son aplicables por analogía las siguientes premisas emitidas por la Cámara del Fuero, cuando resolvió que:

“La actora entabló demanda de cobro de pesos en contra de los accionados argumentando que tras el vencimiento del plazo fijado en el contrato de locación, los demandados continuaron en el inmueble locado sin abonar suma alguna en concepto de alquiler. Sostiene la parte accionante que tal conducta genera el deber de abonar la suma reclamada en concepto de daño por incumplimiento contractual y solicita la radicación de la causa por ante el Juzgado donde tramita la acción de desalojo promovida por su parte en contra de iguales demandados con sustento en la conducta señalada. De ello se infiere la íntima vinculación de las cuestiones a resolver en el presente juicio y en el expediente judicial sobre desalojo traído a la vista, ya que lo que pudiera resolverse en aquél puede resultar contradictorio con lo que se resuelva en el presente proceso sobre la procedencia indemnizatoria deducida con sustento en la ilegítima retención de igual propiedad inmueble, por los mismos sujetos y en relación a igual inmueble locado. El caso en análisis encuadra en las previsiones del art. 174 inc. 1º del C.P.C.C. que contempla el supuesto de la existencia de juicios conexos, determinando por economía procesal que el mismo Juez entienda en ambos casos. En este orden de ideas cabe hablar respectivamente, de una conexión sustancial y de una conexión meramente instrumental. La primera determina un desplazamiento de la competencia que se funda, - en términos generales -, en la necesidad de evitar el pronunciamiento de sentencias contradictorias. La segunda en cambio, produce el mismo resultado a raíz de la conveniencia práctica, de que sea el órgano judicial competente para conocer en determinado proceso quién, en razón de su contacto material fáctico y probatorio de aquél, también lo sea para conocer en las pretensiones o peticiones, accesorias o no, vinculadas con la materia controvertida en dicho proceso. Y cita a Podetti, quien dice que no debe confundirse la accesoriedad con la conexidad: "un proceso accesorio es conexo instrumentalmente o por comunidad de elementos con uno principal, pero no siempre un proceso conexo de otro es accesorio de este

(Palacio, Derecho Procesal Civil T.II, pág. 558). A este tipo de conexión, una conexión instrumental, es que nos referimos en el presente caso. Que mejor que el juez que intervino en la causa por desalojo, que tiene en sus manos todos los instrumentos y pruebas del caso, sea el más indicado para ponderar lo aquí peticionado. En este sentido, dice el autor citado que existe una razón de conexión que aconseja que sea un órgano judicial único, quién decida pretensiones vinculadas por elementos comunes. DRES.: COURTADE - ALONSO.” CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 1 S/ COBRO ORDINARIO. Nro. Sent: 578 Fecha Sentencia 25/11/2011.”

Conforme a lo expuesto y a la letra clara de la ley la declaración de incompetencia se impone, solicitando a V.S. el acogimiento de la excepción opuesta y la radicación de este proceso en el Juzgado del Fuero de la 1ª Nominación, con especial condenación en costas a la parte actora.

IV.- PRESCRIPCION DE LA ACCIÓN

Como segunda cuestión a tratar opongo al progreso de la pretensión entablada la defensa de prescripción liberatoria en lo que respecta exclusivamente a mi mandante el Profesor Ruiz Pesce, fundada en el siguiente análisis:

- a) Se deduce en tiempo útil, según lo previsto por el artículo 2553 del Código de Fondo.
- b) La vía procesal elegida es adecuada, de acuerdo al artículo 2551.
- c) Su procedencia es manifiesta, si tenemos en cuenta que a mi conferente le reclaman daños y perjuicios por haber supuestamente firmado en connivencia y dolosamente un contrato sobre un bien ajeno sin autorización o mandato del propietario en el mes de mayo del año 2012, y la demanda en su contra fue iniciada recién con fecha 12/09/2023 a horas 20:26, según emerge del SAE.
- d) Durante ese extenso período de tiempo mi mandante no recibió ninguna intimación, interpelación o notificación por parte de su hermana Aída Ruiz Pesce o sus herederos, relacionada con el objeto de la pretensión formulada en estos actuados.
- e) De ello se sigue que transcurrieron más de once años desde que tuvo lugar la conducta endilgada a mi cliente que supuestamente generó perjuicios a la parte actora y el ingreso a Tribunales de la demanda que contesto, lapso de tiempo que supera con holgura los plazos de prescripción establecidos en la legislación de fondo.

En consecuencia y por tratarse de una cuestión de puro derecho solicito que, previo traslado a la contraparte por cinco (5) días, se dicte sentencia haciendo lugar al planteo de prescripción formulado absolviendo al Dr. Ruiz Pesce en este proceso, con expresa imposición de costas a los actores.

V.- CONTESTA DEMANDA

Sin perjuicio de las defensas planteadas y cumpliendo con la carga impuesta por la ley ritual, niego todos y cada uno de los hechos y el derecho invocados en la demanda, salvo aquéllos que sean objeto de expreso reconocimiento por mi parte.

En especial,

Niego que mi conferente haya celebrado sin tener autorización de la propietaria y en connivencia dolosa y fraudulenta con los restantes accionados el contrato de locación sobre el inmueble de calle Muñecas 360 de esta ciudad.

Niego por resultar notoriamente falsa la afirmación contenida en la demanda de que en el juicio por consignación se resolvió que el contrato aludido es nulo, y para ello nada mejor que remitirnos a los considerandos de la sentencia emitida el 22/05/20, de los cuales emerge que el instrumento bajo ningún punto de vista fue anulado, sino más bien declarado inoponible con respecto a la nuda propietaria. Y esta diferencia no es baladí, tal y como será desarrollado más adelante.

Niego enfáticamente que el contrato de alquiler haya sido celebrado por mi cliente con mala fe y/o abuso de confianza.

Niego, por no haber constancia de ello, que se hayan ocasionado daños económicos en la propiedad.

Niego por resultar a todas luces falso, exagerado y malicioso que la hermana de mi cliente Aída Ruiz Pesce se haya visto perjudicada en su salud y fallecido con motivo de los disgustos provocados a raíz de este conflicto.

Desde ya Niego toda responsabilidad de mi instituyente en razón de los alquileres supuestamente no abonados por los locatarios, ni mucho menos por los restantes daños y perjuicios reclamados.

De igual modo, niego terminantemente que los herederos de la señora Aída Ruiz Pesce tengan derecho y/o legitimación para reclamar indemnización alguna en concepto de daño moral.

A todo evento Rechazo por temerarios, infundados y exorbitantes los rubros y montos indemnizatorios reclamados.

En definitiva, Niego con énfasis que el Dr. Ruiz Pesce tenga responsabilidad alguna por los hechos que constituyen el objeto de la demanda.

VI.- LA VERDAD DE LOS HECHOS

a) Conforme será acreditado a lo largo del proceso, la conducta desplegada por mi cliente en el conflicto traído a conocimiento de V.S. bajo ningún punto de vista puede ser cuestionada. El Dr. Ruiz Pesce siempre actuó de buena fe, y su hermana fallecida estuvo al tanto y consintió expresamente las gestiones realizadas en pos del alquiler de la propiedad allá en el lejano año 2012.

Es que si bien es cierto que mi conferente arrendó una propiedad ajena, tal circunstancia nunca fue ajena a su madre usufructuaria del inmueble, ni mucho menos a sus tres hermanos Aída, Juan Carlos y Pablo José Ruiz Pesce.

b) Y para muestra basta un botón. Según se desprende de la copia del recibo suscripto de conformidad y en pleno uso de sus facultades en el año 2012 por los hermanos Ruiz Pesce (incluida la madre y cónyuge de los actores Aída) en su condición de únicos herederos de Aída Argentina Pesce de Ruiz Holgado, los saldos líquidos en pesos que poseía su madre y de otros conceptos vinculados a las propiedades que habían sido donadas oportunamente a sus hijos al momento de su fallecimiento fueron distribuidos entre los cuatro.

Cabe mencionar que mi cliente no pudo hallar el original, lo cual es lógico teniendo en cuenta que transcurrieron 14 años desde entonces. Sus hermanos tampoco, pero están dispuestos a certificar la autenticidad del instrumento, porque cada uno recibió un ejemplar rubricado por sus hermanos.

Ahora bien, entre los saldos mencionados se destacan especialmente los montos percibidos por el Dr. Ramón Ruiz Pesce, que transcribo:

“...3) Depósito en concepto de Garantía por un total de 16000 \$ (dieciséis mil pesos) correspondientes al contrato de alquiler de la propiedad sita en Muñecas 360, San Miguel de Tucumán, celebrado en el año 2012. 4) Documentos de tipo pagaré por monto total de.... \$ (....pesos) correspondientes al contrato de alquiler de la propiedad sita en Muñecas 360, San Miguel de Tucumán, celebrado en el año 2012...”

Entonces, si nos remitimos al contrato de locación del inmueble y a los juicios de consignación y desalojo admitidos como prueba instrumental de los actores, resulta evidente que la fallecida Aída Ruiz Pesce prestó conformidad con el alquiler contratado por mi cliente cuando el fundo era usufructuado por su madre. De otro modo no hubiera firmado este documento liberando de responsabilidad a su hermano Ramón.

c) Bajo este marco fáctico, resulta imprescindible hacer un poco de historia y señalar que el matrimonio conformado por Juan Hipólito Ruiz Holgado y Aída Argentina Pesce, con la noble finalidad de mantener en lo posible la armonía familiar y viendo la importancia de su patrimonio decidió dividirlo y repartirlo en vida entre sus hijos, reservándose los cónyuges el usufructo vitalicio de la mayoría de los inmuebles donados.

En resumidas cuentas, podemos afirmar someramente que cada uno de los 4 hermanos recibió en promedio la nuda propiedad de dos inmuebles.

d) Retornando al caso de autos, será debidamente acreditado que el fundo cuyo arrendamiento origina este pleito funcionó siempre como una guardería, hasta unos meses antes del fallecimiento de la usufructuaria Aída Pesce.

Y en ese mínimo lapso de tiempo fue que el Dr. Ruiz Pesce, con la expresa autorización de su madre y la conformidad de sus hermanos alquiló el local por el plazo y los montos indicados, a raíz de las mejoras que iban a ser afrontadas por la parte locadora.

A partir de lo expresado, no puede ser descripto el desconcierto que le produjo a mi mandante la intimación formulada por los locatarios frente al increíble reclamo de su hermana desconociendo la real situación del arrendamiento contratado.

En todo caso, el sentido fallecimiento de su madre no le dejó otra alternativa que rechazar el cobro de los alquileres, en la medida que su hermana había quedado como plena propietaria del fundo y él nada podía hacer al respecto.

e) Lo cierto es que luego de anoticiarse de esta demanda el profesor Ruiz Pesce se vio sorprendido en su buena fe, porque tanto su cuñado Marino Trejo como sus sobrinos de sangre siempre estuvieron al tanto de lo sucedido.

Pero después recordó que Trejo siempre influyó sobre su hermana para separarla de su familia. Tan es así que en el año 2005 la manipuló y consiguió que demandara judicialmente a su otro hermano Juan Carlos Ruiz Pesce, también por una cuestión relativa a las propiedades que habían recibido de sus padres.

Obviamente que este juicio no prosperó, porque estaba movilizado por el resentimiento y razones inconfesables.

De ello se sigue que la acción promovida no puede prosperar, toda vez que la conducta mostrada por los demandantes resulta a todas luces abusiva, contradictoria y alejada de toda buena fe.

En definitiva, las pruebas y argumentos expuestos dan cuenta que ninguna culpa puede ser atribuida a mi mandante por lo sucedido entre la Señora Aída Ruiz Pesce (hoy sus herederos) y los locatarios, correspondiendo el rechazo de la demanda seguida en su contra con imposición de costas.

VII.- FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA

Sin perjuicio de que los conceptos y montos reclamados han sido rechazados y serán objeto de impugnación en la estación oportuna de la causa, no podemos soslayar que los actores solicitan una indemnización por el daño moral sufrido por la causante Aída Ruiz Pesce con motivo del conflicto que analizamos, siendo que la citada jamás reclamó este concepto cuando vivía.

Ahora bien, más allá de que los accionantes no aportan pruebas al respecto esta pretensión no está habilitada por la ley de fondo, ya que el artículo 1741 es contundente al afirmar que la acción en cuestión se transmite a los sucesores universales del legitimado solo si es interpuesta por éste.

Entonces, por ser ley expresa y porque los accionantes ni siquiera discriminan entre ellos las razones y la cuantía de la indemnización que corresponde a cada uno por su

carácter de sucesores y por sus propios derechos, dejo formalmente planteada la defensa de falta de legitimación activa con relación a este rubro.

Se tenga presente.

VIII.- PRUEBAS

Ofrezco como pruebas que hacen al derecho de mi parte con relación a la acción de fondo y a las defensas previas opuestas, las siguientes:

- a) Las constancias de autos, especialmente los procesos sobre consignación y desalojo que tramitan por ante el Juzgado del Fuero de la 1ª Nominación.
- b) El juicio caratulado RUIZ PESCE DE TREJO AIDA SILVIA C/ RUIZ PESCE JUAN CARLOS S/ ESPECIALES (RESIDUAL) - EXPTE. N° 2495/05 – que tramitó por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la 8ª Nominación, debiendo requerirse su remisión a la vista por oficio.
- c) Copia del recibo suscripto de conformidad en el año 2012 por los hermanos Ruiz Pesce.

IX.- PETITORIO

Por todo lo expuesto a V.S. pido que:

- 1.- Tenga por contestada en tiempo y forma la demanda incoada contra mi mandante, y por opuestas las defensas previas de incompetencia y prescripción.
- 2.- Tenga por ofrecida la prueba instrumental y la recepte en cuanto por derecho hubiere lugar.
- 3.- Ordene la sustanciación de la excepción de incompetencia por el plazo de diez días.
- 4.- Se sustancie la defensa de prescripción por el término de ley (art. 425 in fine del NCPCCCT).
- 5.- Subsidiariamente rechace la demanda en todas sus partes, con expresa imposición de costas a la contraparte.

Proveer a todo de conformidad.

SERA JUSTICIA

Hernán Frías Silva
Abogado
M.P. 4571
Fdo. Digitalmente