

Expediente: **4572/22**

Carátula: **RUIZ FERNANDO JOSE ULISES EN SU CARÁCTER DE HEREDERO DE CLARA ROSA GALLO DE RUIZ C/ CERVIÑO DOWLING JOSE LUIS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **03/07/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20295411768 - RUIZ, FERNANDO JOSE ULISES-ACTOR

23181853719 - CERVIÑO DOWLING, JOSE LUIS-DEMANDADO

90000000000 - YANE MANA, PEDRO ESTEBAN-POR DERECHO PROPIO

20216223803 - OLAS, JULIO DANIEL-POR DERECHO PROPIO

20295411768 - HEREDERO DE CLARA ROSA GALLO DE RUIZ, -ACTOR

JUICIO: RUIZ FERNANDO JOSE ULISES EN SU CARÁCTER DE HEREDERO DE CLARA ROSA GALLO DE RUIZ c/ CERVIÑO DOWLING JOSE LUIS s/ DESALOJO Expte. N° 4572/22 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 4572/22



H104137935348

Autos: RUIZ FERNANDO JOSE ULISES EN SU CARÁCTER DE HEREDERO DE CLARA ROSA GALLO DE RUIZ c/ CERVIÑO DOWLING JOSE LUIS s/ DESALOJO. Expte. n°: 4572/22 - SALA III -

Sentencia Nro. 211

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 2 días del mes de julio del año 2024, se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala III, Dres. Luis José Cossio y Rodolfo M. Movsovich, para considerar y resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandado **JOSE LUIS CERVIÑO DOWLING**, contra la sentencia de fecha 15 de abril de 2024, que resolvió hacer lugar a la demanda de desalojo, con costas a su cargo.

Practicado el sorteo de ley resultó preopinante el **Dr. Rodolfo M. Movsovich**, quien dijo:

I.- El decisorio puesto en crisis dispuso, "... I) *NO HACER LUGAR a la excepción de falta de legitimación activa entablada por el demandado José Luis Cerviño Dowling, en mérito a lo expuesto.* II) *HACER LUGAR a la demanda de desalojo por vencimiento de plazo locativo promovida por Fernando José Ulises Ruiz -en su carácter de heredero de la locadora fallecida Clara Rosa Gallo de*

Ruiz- en contra del locatario José Luis Cerviño Dowling y/o de cualquier otro ocupante del inmueble locado. En consecuencia, condeno al demandado a desocupar y hacer entrega al actor, libre de todo ocupante y cosas, en el perentorio plazo de diez días de quedar firme la presente, el bien inmueble ubicado en calle Junín n° 937 de esta ciudad, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio en caso necesario. III) NO HACER LUGAR a la imposición de la multa establecida en el art. 25 inc. 7 Procesal ley n° 9531 solicitada por el actor, por las consideraciones realizadas. IV) COSTAS al demandado por resultar vencido. V) PROCEDASE por Secretaría a recaratular el presente proceso haciéndose constar como parte actora "RUIZ FERNANDO JOSE ULISES en su carácter de heredero de Clara Rosa Gallo de Ruiz". VI) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad".

II.-Habiendo solicitado el apelante apertura a prueba en esta Alzada para producir prueba de Testigo que le fue denegada en la Instancia Inferior, e invocado Hecho Nuevo, sobre el que reprueba no haber pronunciamiento, cabe liminarmente decidir sobre tales cuestiones.

Ambas peticiones serán desestimadas.

Tocante a la prueba de testigo, no cabe sino refrendar lo actuado en origen, en tanto conforme reiteradamente lo señalara el Címero Tribunal de la Provincia atendiendo al artículo 426 del CPC y C (Ley 6176 – hoy art. 499 Ley 9531), y las limitaciones probatorias dispuestas en esa normativa para los juicios de desalojo por falta de pago o por vencimiento de plazo en los que, “...sólo se admitirá prueba documental, confesional y pericial”, que “La restricción de la prueba atañe a ambas partes (actor y demandado) y está legislada en beneficio de la celeridad de este proceso especial”; (vide “Arce Leandro vs. Provincia de Tucumán s/ Especiales, fallo n°818, del 15/10/2023, entre otros)

En este sentido, nuestros doctrinarios señalan que “...La limitación de los medios probatorios en el juicio de desalojo por la causal de falta de pago o vencimiento de contrato, sólo permite la prueba documental, la de confesión y la pericial, y no menoscaba la defensa en juicio (art. 18, CN), en tanto coarta las pruebas impertinentes o inadmisibles, respetándose las normas sustanciales relativas a la demanda, contestación, prueba y sentencia” (Peral, Juan Carlos y Hael, Juana Inés, “Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán. Concordado, Comentado y Anotado”, T.II, 1ª ed., Tucumán, Bibliotex, 2011, pág. 159).

Por lo que resultando inadmisibile la prueba ofrecida conforme art. 499 de Rito, no se hará lugar a su producción en esta Sede; tanto más cuanto la doctrina y jurisprudencia son contestes en señalar que “la recepción de prueba en segunda instancia es excepcional y los supuestos de admisibilidad de interpretación restrictiva” (conforme: LL 135-1096; ED 25-692; LL 120-507; CCCC 2a. in re: "Satra S. A vs. Lain Torres s/ Embargo Preventivo", 20/12/84; CCCC, Sala Ia, Tucumán, in re: "De Gregorio, Lucía Marta del Valle vs Alberto Guillermo Galíndez y otros s/ Simulación de acto jurídico", sentencia n°.: 69 del 30/04/92).

No mejor suerte le corresponde al pretendido “Hecho Nuevo” invocado, de haber tomado conocimiento su parte el 20/10/2023 del fallecimiento del Sr. Fernando Agustín Ruiz, acontecido según sus dichos el 09/03/20005, el que resulta inadmisibile en tanto para que un hecho nuevo pueda ser objeto de prueba en la alzada, es necesario no sólo que sea posterior a la etapa probatoria de primera instancia y que tenga gravitación sobre el derecho invocado en la litis -lo que no se verifica en el caso- , sino que debe mediar una solicitud concreta de la prueba que se pretende hacer valer (arg. art. 723, inc.1° C.P.C. y C. al que remite al art.298 ib.id.- CCCC, Sala II, Olivera E.V. vs. B.A. Ticani, fallo n°166 del 23/05/1997).-

Así las cosas, de lo expuesto por el recurrente en su presentación en la instancia de grado impetrando Hecho Nuevo, no se advierte solicitud concreta de prueba que intente hacer valer como tal, lo que sella la suerte negativa que anticipamos para la cuestión.

Conforme lo dispone el art. 440 del Digesto Ritual, al pretendido hecho nuevo no basta alegarlo por el interesado, sino que debe probarlo.

Y si como en el sub examen acontece no hay un ofrecimiento concreto del medio de prueba del que intente valerse, la pretensión del impugnante de que se *“...considere y decrete de conformidad la denuncia de hecho nuevo introducida por esta parte en fecha 09/05/2023”*, debe rechazarse.

III.-Tocante a los agravios en concreto, pese a la profusión de argumentos a los que el impugnante tilda de tales, en lo sustancial su reproche gira sobre la falta de legitimación activa que imputa al actor y a una pretensa nueva contratación con el Sr. Fernando Agustín Ruiz como su nuevo locador, lo que obstaría a la demanda.

Así, afirma que el actor no acreditó la representación de la locadora y que la locación histórica que vinculaba a las partes, *“no se circunscribía solo a los dos contratos que menciona el actor, sino que habían existido en realidad cuatro contratos de locación sucesivos e ininterrumpidos, siendo el primero de ellos con vigencia entre marzo de 2016 y febrero de 2018; el segundo, de marzo de 2018 a febrero de 2020; el tercero, de marzo de 2020 a febrero de 2022 (que no se formalizó por escrito a raíz de la pandemia de covid 19 donde se encontraba vigente el aspro, aislamiento social preventivo y obligatorio); y el último. de marzo de 2022 a marzo del año 2025, que tampoco se formalizó por escrito sino solo verbalmente y con el inmobiliario Pablo Esteban Kaufman, interviniente en los dos contratos anteriores, en las mismas condiciones del inmediato anterior”*.

Aclara el recurrente que el primero de dichos contratos se realizó con intervención de la Inmobiliaria Máster, mientras que en los tres restantes intervino la inmobiliaria Inmopro, por medio de su titular el Sr. Pablo Esteban Kaufman. Refiere que en los dos últimos contratos (verbales) a quién la inmobiliaria le rendía y entregaba los importes locativos mensuales, era al Sr. Fernando Agustín Ruiz, quien figuraba en los recibos entregados por aquella como locador.

En esa línea de cuestionamientos al fallo en crisis afirma que, *“...debió considerarse el "ambivalente carácter" que fuera invocado de forma sucesiva por el actor a lo largo del juicio, lo que llevó incluso a que fuera recién con el punto resolutivo "V)" del mismo fallo atacado, que se ordena la "recaratulación" de la causa, consignándose recién allí el "carácter de heredero". Siendo que todo lo anterior fue expresamente alegado en la Contestación de Demanda de esta parte como fundamento del planteo defensivo formulado (Falta de Legitimación Activa), conforme se reconoce a continuación en los Considerando del mismo fallo dictado, párrafos segundo y subsiguientes”*.

Esta crítica no puede validarse como agravio en tanto desde el escrito inicial y aun antes, en la solicitud de mediación, se advierte que el demandante es el Sr. Fernando José Ulises Ruiz.

En ese sentido es claro el formulario de requerimiento de Mediación en el sentido de que el requerente es el nombrado y el requerido el demandado José Luis Cerviño Dowling. De igual modo el letrado Juan Pablo Gallardo, en su escrito de demanda se presenta como apoderado del Sr. Fernando José Ulises Ruiz.

De otra parte, el propio apelante sostiene que *“...En lo que aquí interesa, el actor invoca su calidad de heredero de la locadora fallecida Clara Rosa Gallo de Ruiz; y acompaña, como prueba de sus dichos, copias de dos contratos de locación de fechas 11/03/2016 y 12/03/2018, de los que surge el carácter de locadora de aquella respecto del bien ubicado en calle Junín n.º 937 de esta ciudad capital. El primero con vigencia entre el 01/03/2016 y el 28/02/2018 y el segundo entre los días 01/03/2018 y 29/02/2020. En ambos intervino el actor como apoderado de la locadora hoy fallecida”*.

Refrendan lo expuesto las consideraciones de la *a quo*, tocantes a que en el proceso quedó acreditada *“...la existencia de un contrato de locación que unió a las partes; el carácter de locadora de la Sra. Clara Rosa Gallo de Ruiz; su fallecimiento y que el actor Fernando José Ulises Ruiz es su hijo; la legitimación activa de este último para reclamar la entrega del bien, luce acreditada, debiéndose rechazar la defensa articulada”*.

De igual modo sus señalamientos de que tal acreditación, *"...al contestar la demanda el locatario reconoció verbalmente que existió un vínculo locativo celebrado con la Sra. Clara Rosa Gallo de Ruiz como locadora en el que intervino el Sr. Fernando José Ulises Ruiz como su apoderado. Incluso, al absolver posiciones el Sr. Cerviño Dowling expresó ante la posición n° 1 que firmó en el año 2018 un contrato locativo con la Sra. Clara Rosa Gallo de Ruiz. Y, ante la posición n° 2 depuso que el actor intervino en dicha contratación como representante de la Sra. Gallo de Ruiz. Además, en el acta de depósito celebrada mediante escritura n° 185 del 03/10/2022 pasada ante la Escribana Verónica Susana Navarro Muruaga se hace constar que en dicha ocasión compareció el Sr. José Luis Cerviño Dowling y manifestó que es el locatario del bien objeto de litigio desde el 01/03/2016 y que el locador es el Sr. Fernando José Ulises Ruiz"*.

Esta última manifestación con valor de acto propio relevante para confirmar la legitimación activa sostenida por la Sentenciante en cabeza del actor, debe convalidarse además porque como lo tiene dicho reiteradamente nuestro Cívero Tribunal, *"en el juicio de desalojo, el juzgador puede efectuar, en cualquier instancia, de oficio y en virtud de la aplicación del principio "iura novit curia", el necesario examen sobre la legitimación activa de la parte actora, haciendo mérito de los hechos sobrevinientes -invocados y probados- al momento de dictar sentencia" (C.S.J.T., sentencia N° 859/2001). (C.S.J.T., sentencia N° 451 del 18/06/2012).*

Por ende la legitimación activa del Sr. Fernando José Ulises Ruiz, para solicitar el desahucio del demandado y/o de cualquier otro ocupante del inmueble viene dada por el carácter de heredero de la locadora fallecida Sra. Clara Rosa Gallo de Ruiz, como correctamente lo decide la sentencia recurrida en el párrafo arriba transcrito.

La mentada re-caratulación del punto V) tampoco computa como agravio atendible, en tanto no incide en la legitimación del actor, sólo adiciona que la demanda es instada por el Sr. Fernando José Ulises Ruiz en carácter de Heredero de Clara Rosa Gallo de Ruiz, y no puede sino convalidarse en tanto ello es parte de los facultamientos del Título Preliminar del CPC y C, Principio X, a los magistrados como directores del proceso.

IV.- Confirmada la legitimación activa del Sr. Fernando José Ulises Ruiz, tampoco los restantes pretensos agravios pueden ser receptados, por lo que el decisorio igualmente se confirmará.

En lo que interesa sostiene el impugnante que el fallo efectúa, *"...una interpretación parcializada, falaz y deformante de la verdadera situación ocurrida, lo que constituye agravio, al considerar y valorar inicialmente solo los dos primeros Contratos de Locación, en los que la Sra. Gallo de Ruiz efectivamente fue "Locadora en el primero de ellos en forma completa (durante todo el período contractual de Marzo de 2016 a Febrero de 2018) y el segundo (con vigencia desde Marzo de 2018 a Febrero de 2020), solo durante algo más de tres meses ya que, conforme surgió luego de autos, la misma falleció el 12/06/2018"*.

Este argumento en nada empece a la solución que propiciamos ya que como bien lo advierte la Sentenciante, entrando al análisis de la causal de desalojo invocada, el Sr. Fernando José Ulises Ruiz, precisa en su demanda que la locadora fallecida celebró un primer contrato locativo el 11/03/2016 por un plazo de dos años, iniciando el 01/03/2016 y culminando el 28/02/2018. Añade que luego aquella celebró un nuevo contrato por escrito por una duración idéntica, el cual inició el 01/03/2018 y culminó el 29/02/2020. Y que, a dicho vencimiento, el locatario continuó ocupando el bien en los mismos términos contratados hasta que el día 26/08/2022 se le requirió la entrega del bien por carta documento.

Efectivamente el demandado no produjo prueba alguna que permita sostener la existencia de un nuevo vínculo locativo verbal celebrado con otra persona que tenga vigencia hasta el año 2025, tal como alega. Acordamos con el fallo en que la carga probatoria se encontraba a su cargo por expreso imperativo legal estipulado en el art. 322 Procesal ley n° 9531 y que, esultando incumplida selló el destino negativo para sus defensas.

Ergo y en consideración a que el art. 1218 del CCCN establece que “*Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente*”, la decisión luce correcta en tanto la misma norma en su último párrafo dispone que, “*...La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo*”.

Como bien lo destaca el fallo, “...los recibos de pago cuyas copias digitalizadas obran en presentación del 23/11/2022, no permiten inferir la nueva contratación en los términos alegados. Por el contrario, ellos solo acreditan el pago de los cánones locativos que se fueron devengando con el transcurso del tiempo. Nótese que en algunos de dichos recibos se hace constar que el propietario del bien es Fernando Agustín Ruiz, pero ello no permite inferir que este sea el locador de un nuevo contrato celebrado con posterioridad al último escrito adjuntado y con vigencia hasta el año 2025”.

Esta interpretación sentencial deviene efectivamente en aserto en razón de que ni Fernando Agustín Ruiz, ni Fernando José Ulises Ruiz, son locadores del Inmueble, sino la causante Clara Rosa Gallo de Ruiz.

Por ello equivoca el apelante cuando en su referencia a su contestación de demanda, sostiene que “*...tampoco acreditaba el actor facultades suficientes concedidas por los demás herederos de la sucesión de la Sra. Clara Rosa Gallo de Ruiz*” . Esa cuestión está precluida, al receptar la *a quo* en su providencia de fecha 29/03/2023 sin impugnaciones, el planteo del letrado apoderado Gallardo concretado en escrito de fecha 20/03/2023, tocante a que el accionante estaba investido de pleno derecho para requerir el desalojo a tenor del art. 2337 del CCCN.

Como arriba se destacó al analizar la legitimación activa, el actor solicita el desahucio en su carácter de heredero de la locadora viabilizado por la causal de vencimiento de plazo y así se provee en fecha 29 de marzo de 2023.

Por ello, que los recibos fueran emitidos a nombre de uno u otro de los herederos de la locadora, no altera la correcta conclusión del decisorio de que, “*...si bien el art. 2325 del CCyCN dispone que para el supuesto de las contratación o renovación de las locaciones de los bienes indivisos son necesarias facultades expresas de todos los herederos; esta situación no es lo que ocurre en la especie. Y es que, nos encontramos ante un vínculo locativo celebrado por la locadora fallecida y ante cuyo vencimiento, no nació ningún nuevo contrato sino que solo se produjo la continuación del último manteniéndose el derecho del locatario de seguir cumpliendo el contrato (de plazo vencido), pagando el canon, el alquiler, conservando la cosa, etc., todo a lo que está obligado en dicho contrato, hasta que se le reclame su restitución; y no la celebración de uno nuevo*”.

V.- Por todo lo expuesto, considero que debe rechazarse el recurso de apelación interpuesto y, en consecuencia confirmar el pronunciamiento atacado.

Por todo lo que, no asistiéndole razón al recurrente, de compartir

VI.- Atento al resultado al que se arriba, las costas generadas en esta instancia se imponen a la accionada vencida (conf. art. 62 del CPCC, ley n.º 9.531).

En este sentido dejo expresado mi voto.

El Sr. Vocal Dr. Luis José Cossio dijo:

Compartiendo los fundamentos vertidos por el Sr. Vocal preopinante, voto en igual sentido.

Por ello,

RESOLVEMOS :

I.- NO HACER LUGAR, por lo considerado, al recurso de apelación interpuesto por el demandado **JOSE LUIS CERVIÑO DOWLING**, contra la sentencia de fecha 15 de abril de 2024, la que se confirma.

II.- COSTAS de esta instancia como se considera.

III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

RODOLFO M. MOVSOVICH LUIS JOSÉ COSSIO

POR ANTE MI QUE DOY FE :

FRANCISCO ALFREDO GARCIA DEGANO

Actuación firmada en fecha 02/07/2024

Certificado digital:
CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:
CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:
CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.