San Martín de los Andes, 13 de Agosto del año 2019.

VISTAS:

Las presentes actuaciones caratuladas: **"PALLERO NELSON FABIAN C/ SANCHEZ ANDRES ARIEL S/ DESALOJO POR FINALIZACION DE CONTRATO LOCACION"** (Expte. **JJUCI1-57031/2019**), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° UNO de la ciudad de Junín de los Andes; venidos a conocimiento de la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, a efectos de resolver, y;

CONSIDERANDO:

I.- A fs. 40 el magistrado de grado decreta la cuestión de puro derecho.

II.- Contra esa providencia, interpone revocatoria con apelación subsidiaria la parte demandada.

Sostiene que con esa decisión, el *a-quo* tácitamente considera que el contrato cuestionado por su parte al contestar la demanda es válido, privándolo de demostrar lo contrario, sin tener en cuenta que la nulidad que su parte articuló se basa en que el contrato es de objeto prohibido en una norma (ordenanza), no siendo un tema ajeno al proceso cuando se está cuestionando justamente la obligación de restituir o no el inmueble por su parte.

Realiza una breve reseña de sus planteos al contestar la demanda, recordando que, si bien su reconvención por nulidad fue desestimada *in limine* por el magistrado, la defensa quedó como cuestión de fondo. Sostiene que el negocio jurídico entre ambas partes se encuentra expresamente prohibido por la ley y ello conlleva la nulidad del contrato.

Por ende, no existe la condición de inquilino que la actora le atribuye, por tratarse de un acto jurídico nulo.

Redunda en esta cuestión, citando el artículo 1044 del C.C.C., insistiendo que no habría obligación de restituir, ante la nulidad del contrato.

Sostiene que de esa manera se vulnera su derecho de defensa, al no permitírsele acreditar sus dichos, lo que, además, resulta un precedente peligroso, porque se le permite a la actora validar un acto celebrado violando la norma.

Realiza algunas citas doctrinarias y referencias teóricas sobre el "derecho a probar" y el principio de contradicción y, en definitiva, pide la revocación del proveído cuestionado.

III.- El *a-quo* rechazó la revocatoria en el entendimiento de que los argumentos del recurrente eran los mismos que planteó al contestar la demanda.

IV.- Sustanciado el recurso con la contraria, a fs. 47/48 la parte actora pide el rechazo, en el entendimiento de que no cumple con las exigencias del artículo 265 del C.P.C.C., porque la recurrente no explica dónde radicaría el error jurídico del *a-quo* al no contemplar sus argumentos de la reconvención, o cómo se habría apartado de la norma, o aplicado erróneamente.

V.- Ilustra la doctrina que corresponde declarar la causa como de puro derecho cuando el demandado admite en su integridad los hechos invocados por el actor, limitándose a asignarles una consecuencia jurídica distinta, y median por lo tanto alegaciones concordantes en cuanto a los hechos y controvertidas en lo que atañe a las normas jurídicas aplicables, o bien en el caso de que la discrepancia verse sobre hechos inconducentes [Cfr. Lino

Enrique Palacio y Alfredo Alvarado Velloso, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Tomo VII, pág. 463. Rubinzal Culzoni Editores, 1993].

También, en sentido similar, la "cuestión de puro derecho" es aquella que existe cuando el demandado reconoce el hecho constitutivo invocado por el actor mas niega que una norma jurídica tutele las pretensiones de éste, o bien cuando la única prueba incorporada al expediente y merituable en el caso no necesita de la apertura de la causa a prueba [Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Presidencia Roque Saenz Peña; 20/11/1997; Perusich, Luka, suc. c. Perusich, Andrés; LLLitoral 1998-2, 236 LA LEY 1999-B, 777; Cita Online: AR/JUR/2087/1997].

En el presente caso, como acertadamente indica la parte actora al refutar el memorial, el demandado no negó la suscripción del contrato, ni la circunstancia de ser inquilino, ni encontrarse ocupando el inmueble. De hecho, es evidente que pretende mantener esta última situación, al afirmar que “no existe obligación de restituir”.

Su defensa “de fondo” se sustenta en la supuesta nulidad del contrato que firmó con el accionante. A su vez, la nulidad recaería sobre el objeto del contrato, el que estaría en colisión con la normativa municipal que rige la adjudicación de lotes en el Parque Industrial.

Pues bien, lo que no explica la demandante en su escrito de revocatoria, es por qué necesitaría transitar la etapa probatoria para acreditar sus dichos, siendo que la prohibición que alega como causal fulminante para el contrato de locación, es de carácter legal.

Es conocido el adagio *iuria novit curia* o “el juez conoce el Derecho”. Y, si la demandada alega una

infracción a la legislación municipal, le basta con indicar la norma en cuestión para que el magistrado la compulse.

Por ello, no siendo necesaria la producción de prueba alguna para acreditar la existencia de la normativa en cuestión (de hecho, la recurrente ya la individualizó), y no existiendo controversia sobre los puntos que concretamente sintetizó la parte actora, la declaración de puro Derecho es acertada, por lo que debe ser confirmada.

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad a la doctrina y jurisprudencia citada y a la legislación aplicable, esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Rechazar la apelación interpuesta en subsidio por la parte demandada contra la providencia que declara de puro derecho la causa.

II.- Costas de Alzada a cargo de la recurrente perdidosa (art. 68 del C.P.C.C.), difiriéndose la regulación de honorarios para el momento en que se cuente con pautas para ello.

III.- Protocolícese digitalmente, notifíquese electrónicamente a las partes y, oportunamente, remítanse al Juzgado de Origen.

Dra. Gabriela B. Calaccio - Dr. Dardo W. Troncoso
Dra. Rosa Mariel Lázaro - Secretaria de Cámara