



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

59988/2018 -"GARCÍA, GERARDO ANDRÉS Y OTRO C/ SAPIENZA S.R.L. Y OTRO S/DESALOJO: COMODATO"-

Buenos Aires, 23 de diciembre de 2024.-

Y VISTOS:

Los presentes autos caratulados **"GARCÍA, GERARDO ANDRÉS Y OTRO C/ SAPIENZA S.R.L. Y OTRO S/DESALOJO - COMODATO"** (Expte. 59988/2018), en estado de dictar sentencia definitiva,

RESULTA:

Con fecha 11.09.18 se presentaron **GERARDO ANDRÉS GARCÍA y ERNESTO CHRISTIAN EDUARDO FALCKE** por medio de apoderado y promovieron demanda de desalojo contra **SAPIENZA S.R.L.** y todo inquilino, subinquilinos y/u ocupante del inmueble sito en la calle Humboldt 1885, CABA.

Dijeron ser propietarios en calidad de condóminos del referido inmueble y que lo cedieron en comodato a la demandada conforme contrato instrumentado el 16.02.18, por un plazo de seis meses, es decir hasta el 16.08.18, obligándose la accionada a restituirlo en las mismas condiciones en que lo recibió y con la totalidad de los artefactos en funcionamiento.

Señalaron que si bien el comodato fue otorgado en el marco de un contrato de retroventa suscripto por las mismas partes, la contraparte no ejerció dicha opción.

Relataron que con fecha 14.08.18 intimaron por carta documento que transcribieron, a Sapienza S.R.L. a la restitución del bien, la que fue debidamente recepcionada.

Indicaron que en la fecha pactada para la restitución Falcke se apersonó en el inmueble junto con el escribano Sebastián Galo Montes a fin de concretar dicho acto pero que una ocupante que no se identificó se opuso a la entrega y restitución, dijo que Such no estaba en el lugar y que en comunicación telefónica con un tercero que se identificó como "Marcos" le manifestó que era el dueño de la propiedad y que debía contactar al abogado "Mauricio".





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

Sostuvieron que como consecuencia de ello desde el 16.08.18 la demandada es una tenedora ilegítima del inmueble y que ante su negativa a la restitución debieron promover esta demanda.

Denunciaron que en el inmueble a desalojar se explota un hotel denominado “Syrah Apart Hotel” y que desconocen la existencia de subinquilinos u ocupantes.

Ofrecieron prueba y fundaron en derecho.

Corrido el pertinente traslado, el [13.11.18](#) compareció **SAPIENZA S.R.L.** por medio de apoderado, opuso excepciones de litispendencia, incompetencia y falta de legitimación activa, planteó la prejudicialidad, contestó demanda y solicitó su rechazo con costas.

Adujo que entre diciembre de 2017 y febrero de 2018 Acuña y Peredo adquirieron la totalidad de las cuotas partes de la sociedad Sapienza S.R.L., titular del inmueble que motiva este juicio y que como parte integrante de las transferencias y/o cesión de las cuotas partes, se traspasaron la totalidad de los bienes de la sociedad siendo el principal el referido bien.

Desconoció expresamente el acto jurídico y redarguyó de falsa la escritura por la cual el inmueble había quedado en cabeza de los actores.

Sostuvo que el 21.08.18 promovió denuncia penal en la que se presentó como querellante en octubre de ese mismo año a fin de que se investigue la presunta comisión de los delitos de falsedad ideológica de instrumento público, desbaratamiento de derechos acordados, suscripción engañosa de documentación, otorgamiento de contrato simulado y estafa contra José Luis Such, Gerardo Andrés García, Ernesto Christian Eduardo Falcke y Sebastián Galo Montes.

Apuntó que asimismo se promovió acción por redargución de falsedad de los instrumentos de compraventa y comodato en que se sustenta la presente acción.

Precisó que contemporáneamente requirió ciertas diligencias preliminares de prueba anticipada y una medida precautoria contra Such y otros a fin de lograr la exhibición de la documentación respecto de la que pretendía accionar, todas actuaciones que tramitan por ante este Juzgado y Secretaría y que no podía accionar hasta





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

tanto conociera la documentación que fraudulentamente se utilizó para pretender la transferencia.

Sustentó la excepción de litispendencia en los procesos que dijo haber iniciado en sede penal -Exp. 47954/2018 en trámite por ante el Juzgado en lo Criminal y Correccional N° 32- y comercial -Exp. 23023/2018 y 20467/2018- verificándose en estos casos la identidad de sujetos, objeto y causa.

Planteó prejudicialidad en orden a la acción penal promovida con anterioridad a este juicio, antes referida.

Tocante a la defensa de incompetencia solicitó la intervención de este Juzgado y Secretaría por los motivos que precisó.

Fundó la excepción de falta de legitimación activa en que los actores no son titulares del derecho que invocan y en cuya virtud accionan y negó la existencia de pacto de retroventa o comodato alguno.

Explicó que en rigor, su parte no vendió ningún bien ni recibió suma de dinero alguna por la supuesta venta que -según afirmó- fue un préstamo ilegal a favor de uno de los socios de Sapienza S.R.L. que para garantizarlo fraguó esa operación con la complicidad del escribano autorizante y los dos supuestos compradores, los aquí actores.

Refirió ciertas diferencias entre la escritura original acompañada por Montes y la primera copia agregada por García dado que en la primera aparece testada la existencia del Acuerdo de Socios y en la copia no se verifica ese testado, y aludió a otras inconsistencias que detalló.

Contestó demanda y efectuó una negativa genérica de los hechos invocados.

Ofreció prueba.

El [19.02.19](#) la actora contestó el traslado de las excepciones opuestas.

Respecto del cuestionamiento a la legitimación de los actores destacó que la misma surge de la documental aportada con el escrito de inicio y que, a todo evento, la redargución de falsedad debió promoverse como incidente, lo que no ocurrió.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

Descartó la configuración de litispendencia en razón de la inexistencia de resoluciones pendientes en otras causas que impliquen posibles sentencias contradictorias o que puedan incidir en la solución de esta causa, como también objetó que pueda invocarse prejudicialidad pues para ello es necesario que la acción penal resulte del mismo hecho, lo que no se verifica en la especie, además de no haber sido siquiera citados a comparecer en aquélla.

Por [resolución](#) firme del 23.04.19 se tuvo por desistida a la demandada de la redargución de falsedad articulada, en los términos del art. 395 del Cód. Procesal Civil y Comercial.

Abierta la causa a prueba se produjo la que surge del certificado oportunamente expedido el [02.03.22](#) y, posteriormente, con fecha 02.10.24 se llamaron autos para dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I.- De acuerdo con la forma en que ha quedado trabada la *litis* corresponde determinar si resulta procedente el desalojo pretendido por la parte actora del inmueble sito en la calle Humboldt 1885, CABA, con sustento en el vencimiento del plazo del contrato de comodato que habrían celebrado con la demandada, o si como sostiene esta última los actores carecen de legitimación para promover este juicio, existiendo además otros procesos que habilitarían la declaración de litispendencia y prejudicialidad penal.

II.- El art. 680 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación dispone que “...*La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible...*”.

Se trata de una pretensión por medio de la cual un sujeto, alegando derechos de uso y goce de un inmueble, requiere al órgano judicial su restitución, frente a quien ejerce la tenencia sin título que lo justifique, bien fuere porque este tiene una obligación reclamable de reintegro o porque se trata de un simple intruso que carece de aspiraciones para ello (cfr. Masciotra, M., “Orbita Funcional del Proceso de Desalojo”, DJ 22.10.08, 1754-DJ 2008 II, 1754).

Es decir que, en tanto persigue una obligación exigible de restituir, debe el reclamante no solo acreditar su legitimación para hacerlo -reflejada en la titularidad de ese derecho- sino también el





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

incumplimiento de la contraparte que autorice a forzar su consumación, frente a lo cual podrá entonces el requerido demostrar que le asiste derecho a ocupar el bien cuya restitución se pretende.

Con ese enfoque se encuentran legitimados activamente para promover el proceso de desalojo todos aquellos titulares de una acción personal que pretenden excluir a otros de la detentación de un inmueble en el caso de los condóminos, cada uno de ellos está legitimado para accionar contra quien no tiene derecho a usar y gozar de la cosa, aún sin el concurso de los demás copropietarios (cfr. Ramírez, J.O., “El juicio de desalojo”, 2da. Ed., Depalma, Buenos Aires, 1991, pág. 66).

Ahora bien, la demandada invocó en fs. [232/246](#) la falsedad de la escritura de compraventa en la que los actores fundaron su derecho, por lo que carecerían de legitimación para iniciar esta acción de desalojo y frente a ello en fs. [291/298](#) aquellos sostuvieron que los habilitaba a promover la demanda los documentos que con ella agregaron consistentes en la escritura de compraventa, pacto de retroventa y contrato de comodato.

La falta de legitimación sustancial *-sine actione agit-* se configura cuando no media coincidencia entre quienes actúan en el juicio y aquellos sujetos habilitados especialmente por la ley para pretender o contradecir respecto de la materia objeto del litigio (cfr. Fenochietto, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Astrea, Buenos Aires, 1999, T.2, p. 371). Es decir que puede presentarse cuando el actor o el demandado no son los titulares de la relación jurídica en que se funda la pretensión, con prescindencia de su fundabilidad o cuando quien reclama carece de un interés jurídico tutelable (cfr. Palacio, Derecho Procesal Civil, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1990, t. VI, p.132).

Ello así, adviértese que la [resolución](#) firme del 23.04.19 tuvo por desistida a la demandada de la redargución de falsedad por no haber promovido el incidente dentro del plazo de 10 días de efectuada la impugnación, conforme lo dispuesto por el art. 395 del Cód. Procesal Civil y Comercial.

Ello conduce fatalmente al rechazo de la defensa opuesta, toda vez que de los instrumentos referidos se desprende





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

que los actores resultan ser los propietarios del bien en cuya virtud accionan por desalojo, extremo que además aparece corroborado con el oficio del Registro de la Propiedad Inmueble obrante en fs. 400/403.

Ello así sin perjuicio de cuanto se decida sobre la cuestión de fondo.

III.- La demandada opuso también defensa de litispendencia con sustento en la existencia de otras causas con identidad de pretensiones e invocó la prejudicialidad penal respecto de la sentencia a dictarse en este juicio.

Adujo que se imputó a García y Falcke por falsedad ideológica de instrumento público, desbaratamiento de derechos acordados, suscripción engañosa de documentación, otorgamiento de contrato simulado y estafa a y que dicha denuncia posee vinculación directa con la plataforma fáctica que sustenta la pretensión aquí ventilada, postura resistida por los actores quienes mediante presentación de fs. [291/298](#) resistieron el planteo desconociendo la verificación de los requisitos de identidad de sujetos, objeto y causa previstos en la ley como recaudo y por no haber sido siquiera citados a comparecer en la denuncia penal.

Ahora bien, conforme el art. 1775 del Cód. Civil y Comercial de la Nación si la acción penal precede a la acción civil, o es intentada durante su curso, el dictado de la sentencia definitiva debe suspenderse en el proceso civil hasta la conclusión del proceso penal.

De ello se sigue que para que la sentencia a dictarse en sede civil quede en suspenso deben concurrir dos requisitos: a) debe estar vigente el trámite de un proceso penal, siendo indiferente que éste haya comenzado antes o después que el juicio civil; y b) el proceso penal y la acción civil deben reconocer la misma causa.

Es decir que para que opere el instituto de la prejudicialidad no solo es necesaria la existencia de una acción penal en la que se investiguen los mismos hechos sobre los que se funda la acción civil y que aquélla esté pendiente de resolución, sino que además, es menester que en ambos procesos se pretenda del órgano jurisdiccional un juicio valorativo sobre la culpabilidad de los generadores de los acontecimientos investigados (cfr. CNCom. Sala E, 24.11.11 en “Deltagro S.A. s/ concurso preventivo s/ incidente de revisión por Banco de la Provincia de Buenos Aires”).





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

Un examen minucioso de los antecedentes permite concluir que en el caso no se verifican los presupuestos requeridos en tanto en la [causa penal](#) -Exp. 47954/2018- sólo se citó a prestar declaración indagatoria a José Luis Such (ver págs. 27/34) quien ni siquiera es parte en este reclamo, por lo que la defensa no será admitida.

Es que la adopción de un temperamento contrario podría afectar -en virtud de una dilación injustificada- el derecho de las partes a que la cuestión se dilucide en un tiempo razonable, produciendo una efectiva privación de justicia (cfr. CNCom. Sala B, 29.08.14 in re “Bianchi c/ Vanderbelt Management Group LTD y otros s/ordinario”; íd. 03.10.19 en “Cóppola, Juan Carlos y otros c/ Okal S.A. s/ordinario”, entre otros).

Súmase a ello que la circunstancia de que el objeto de esta litis consiste en el desalojo y recuperación de la tenencia del inmueble con un proceso de acotado marco cognitivo, impide, como regla, encuadrar dicho trámite en el instituto de la prejudicialidad.

Por lo demás, la norma de prejudicialidad que impone la suspensión en sede civil del dictado de la sentencia mientras exista un proceso penal pendiente no reviste carácter absoluto, debiendo estarse a las particularidades de cada caso concreto, a los principios generales del ordenamiento jurídico y de las normas de jerarquía constitucional que a él atañen (cfr. CNCom. Sala F, del 30.10.12 en “Solari, Elda Alejandra c/ Recovering S.A. y otros s/ordinario”; íd. 24.11 .23 in re “Le Breton 5222 S.A. s/ quiebra s/ incidente de revisión de crédito por Diez, Liliana Norma”).

A la misma solución se arriba en punto a la excepción de litispendencia dado que, contrariamente a lo invocado por la requerida, los procesos en los que fundó tal defensa no solamente fueron iniciados con posterioridad al presente sino que tampoco evidencian identidad con el objeto aquí perseguido.

Consecuentemente, los planteos de prejudicialidad y litispendencia serán desestimados.

IV.- En lo que respecta al fondo del asunto cabe recordar que el juicio de desalojo es el medio previsto por la ley para asegurar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

restituirlo o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión, es decir que asiste a todos aquellos que, como titulares de derechos, tengan facultades de excluir a terceros del uso y goce de la cosa con independencia de si la tenencia hubiera sido entregada voluntariamente o sin su consentimiento (cfr. Palacio, L.E., “Derecho Procesal Civil”, t. VII, n° 957, págs. 77 y ss.; Salgado, A.J., “Locación, comodato y desalojo”, Ediciones La Roca, Buenos Aires, 2008, pág. 355).

En el caso particular existió un comodato que no transmite ni el dominio ni otros derechos reales sobre el bien sino que el comodatario recibe un derecho personal de uso, con facultad para servirse de la cosa según lo pactado, para el uso a que ella está destinada o según la naturaleza de ésta o la costumbre del lugar, habiéndose acordado además un pacto de retroventa que habilita al vendedor a recuperar la cosa vendida y entregada al comprador contra restitución del precio, rigiéndose por las reglas de la compraventa sometida a condición resolutoria (cfr. art. 1163 y conss. del Cód. Civil y Comercial; Rapa, M.E., en Clusellas, E.G., “Código Civil y Comercial Comentado, Anotado y Concordado”, t. 5, Ed. Astrea, Buenos Aires, 2015, pág. 355).

En el *sub examine*, con fecha 16.02.18 la sociedad demandada -representada por José Luis Such como socio gerente- vendió a García y Falcke el inmueble sito en la calle Humboldt 1885, CABA (cfr. escritura N° 9 obrante en fs. 3/5, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 07.03.18) y en igual fecha las mismas partes suscribieron un contrato de comodato y un pacto de retroventa del referido inmueble por el que la demandada lo recibió en comodato hasta el 16.08.18, fecha hasta la cual podría recomprarlo por la suma de U\$S 1.628.000 y obligándose, para el caso de no ejercer dicha opción, a restituirlo a García y Falcke en iguales condiciones a las que lo recibió (cfr. fs. 8/9).

Nótese además que, conforme ya se mencionó, el informe de dominio obrante en fs. 400/403 da cuenta de la titularidad de dicho inmueble en cabeza de García y Falcke por compraventa conforme escritura N° 9 de fecha 16.02.18.

Por otro lado, con el oficio del Correo Argentino obrante en fs. 427 se corroboró la autenticidad de la carta





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

documento del 14.08.18 mediante la cual los actores intimaron a la demandada a la restitución y entrega del inmueble para el día 16.08.18 en virtud de no haber ejercido la opción de recompra en el plazo pactado.

Las consideraciones vertidas precedentemente permiten concluir que, habiendo vencido el plazo pactado en el comodato, cesó el derecho de Sapienza S.R.L. de mantenerse en la tenencia y ocupación del bien objeto de este juicio, correspondiendo por ello acceder favorablemente a la pretensión deducida.

Y si bien la demandada invocó diversos argumentos defensivos, lo cierto es que no logró acreditar ninguno de ellos por cuanto se la tuvo por desistida de la redargución de falsedad articulada y el [14.02.22](#) fue declarada negligente en la producción de la prueba testimonial de Such, no habiendo producido otra prueba idónea susceptible de desvirtuar los hechos fundantes del reclamo, a lo que debe agregarse además que la naturaleza de esta acción obsta al tratamiento de cuestiones que excedan el marco atinente a la tenencia de la cosa.

V.- Las costas del proceso deberán ser soportadas por la demandada por no observarse motivos que justifiquen apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 68 del Código Procesal).

VI.- Por todo lo expuesto **FALLO:**

1º.-) Rechazar las excepciones de falta de legitimación activa y litispendencia y el pedido de prejudicialidad.

2º.-) Hacer lugar a la demanda promovida por **Gerardo Andrés García y Ernesto Christian Eduardo Falcke** y, en consecuencia, condenar a **Sapienza S.R.L. y a eventuales subinquilinos y ocupantes** a desalojar el inmueble sito en la calle Humboldt 1885, CABA y a restituir la tenencia a la parte actora en el plazo de diez (10) días de notificados de la presente, bajo apercibimiento de ordenar su inmediato lanzamiento.

3º.-) Imponer las costas a la demandada vencida.

4º.-) Diferir la regulación de honorarios hasta que quede firme la presente.

5º.-) Regístrese, notifíquese por Secretaría a las partes, el mediador y oportunamente archívese.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO COMERCIAL 4 SECRETARÍA N° 8

PAULA MARIA HUALDE

JUEZ SUBROGANTE



#32531419#436380442#20241223110110828