

PRESENTA MEMORIAL. FUNDA. EXPRESA AGRAVIOS.-

Excma. Cámara:

Alejandro M Morreale, abogado, apoderado por la demandada, con el patrocinio letrado del ***Dr. Santiago Reto***, CPACF, Tomo 28, Folio 503, constituyendo ambos domicilio físico en Libertad 567 piso 7 – CABA y electrónico en los correspondientes a los CUIT 20129493454 y 20112665154, en el marco del expediente **CIV 059988/2018, Carátula: GARCIA, GERARDO ANDRES Y OTRO C/ SAPIENZA SRL Y OTRO S/DESALOJO: COMODATO,** a VE digo:

1.- Objeto:

De conformidad con el recurso deducido por mi parte contra la sentencia de fecha 23/12/2024, y posterior auto de fecha 30 de diciembre de 2024 – rectificando la forma de concesión del mismo - en relación el recurso de apelación interpuesto en fecha 23/12/24 (art. 498, inc. 6° del Cod. Proc.) -, y autos a los efectos del art 246 del Cod. Proc -, **vengo por el presente a PRESENTAR MEMORIAL, FUNDAR EL RECURSO DE APELACION INTERPUESTO por esta representación letrada contra el erróneo, arbitrario, inmotivado, insustancial, contradictorio, nulo, ilegalmente fundado decisorio de fecha 23/12/2024, Y EXPRESAR LOS AGRAVIOS que ocasiona a mi representada tal auto en crisis.-**

Ello, a mérito de las consideraciones de hecho y derecho que seguidamente expongo.-

2.- La arbitraria y nula sentencia dictada:

La sentencia contra la cual se recurre, de manera arbitraria, insustancial, errada, y hasta falaz, analiza...”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...”.-

Agrega...”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 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...”.-

Argumenta la a quo...”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 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...".-

donde la cursiva, negrita y subrayado es de esta parte.-

En cuanto a la litispendencia opuesta, aduce la sentenciante..."

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”)…).-.

Y, como fundamentos para el rechazo argumenta – arbitraria, errónea, y falazmente **-...”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/ Vanderbilt 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)···.”.- en donde la negrita, subrayado y cursiva es de esta representación.-

Y abunda···”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")···.”.-

E insiste en su yerro arbitrario – de nula fundamentación legal –
**···”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...”.- donde la cursiva, negrita y subrayado es de mi parte.-

Y, respecto a la acción de desalojo, considera...”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 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)...”.-

Pretende sustento la sentencia en cuanto *...”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 conchs. 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 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...”.- donde la cursiva, negrita y subrayado es de este apelante.-

Sostiene la a quo – arbitraria, errada, inustancialmente -...”***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...***”.-

Concluye – con yerro de fundamentación, consideración falaz, y arbitrariedad manifiesta -...”***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...***”.-

la negrita, cursiva y subrayado es de esta parte.-

Decide...”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...”.-

**3.- Expresa agravios. Los incommensurables y arbitrarios
yerros jurídicos y fácticos de la sentenciante:**

Por orden metodológico y expositivo iremos analizando y desarrollando cada uno de los fundamentos y agravios del recurso de apelación, de manera en que fueron tratados y considerados por la arbitraria, ilegal, nula e insustancial decisión.-

**3.a.- Sobre la pretensión de la actora y el derecho de mi
representada al planteo de nulidad:**

Como primer fundamento y agravio de apelación, se trata de la pretensión de los actores Garcia y Falcke – **IMPUTADOS EN LA CAUSA PENAL POR LOS MISMOS DELITOS QUE SUCH EN CAUSA PENAL Exp. 47954/2018** – en contrario a los argumentos y consideraciones que la a quo insólita, arbitraria e ilegalmente soslayara - por medio de la cual, alegando

derechos ilegal y falsamente fabricados y detentados mediante documentos espúreos y cuestionados penal, comercial y civilmente, le hubo de requerir al órgano judicial su restitución.-

Restitución reclamada a mi representada, quien – en contrario de la decisión arbitraria dada por el a quo - ejerce la posesión, tenencia y uso CON UN CLARO TITULO QUE SI JUSTIFICA SU DERECHO A ELLO.-

NO SE TRATA – de contrario a lo infundada, insólita, arbitraria, insustancial, ilegal, e inmotivadamente consideración de la sentenciante – DE NINGUN INTRUSO; SAPIENZA SRL ES LA LEGITIMA TITULAR, POSEEDORA Y TENEDORA CON DERECHO DEL INMUEBLE DE LA CALLE HUMBOLDT.-

Sin que quepa analizar que los instrumentos nulos, cuestionados y denunciados penal, civil y comercialmente – y sobre los cuales la a quo pretende basamento en la sentencia – crean o fundamentan obligación reclamable de reintegro.-

El derecho de SAPIENZA SRL encuentra claro pábulos y andamiaje jurídico y fáctico, en los fundamentos, argumentos desarrollados y ELEMENTOS PROBATORIOS anexados en las causas conexas penal y comercial; las que inexplicablemente la señora juez a quo soslayado de manera arbitraria, contradictoria, ilegal, infundada y con mero fundamento aparente de preteso sustento, empero sin andamiaje fáctico ni legal.-

Lo que la hace NULA DE MANERA ABSOLUTA, por arbitraria e infundada en los hechos y en derecho.-

En efecto, el expediente penal – Exp. 47954/2018 - Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 32, “Such, José Luis y otros s/defraudación” - citado por la señora a quo empero insólitamente soslayado, despreciado, no contemplado ni analizado de manera completa ni legal – CLARAMENTE CONTIENE UNA ACCION DE REDARGUCIÓN DE FALSEDAD.-

Lo mismo que el expediente conexo y vinculado con la presente - COM 003900/2019 - Carátula: SAPIENZA S.R.L. c/ SUCH, JOSE LUIS Y OTROS s/ORDINARIO – en el cual se ha deducido una CLARISIMA ACCION DE INDUBITABLE CONTENIDO NULIFICANTE E INVALIDA DE LOS INSTRUMENTOS QUE LA SEÑORA JUEZ A QUO PRETENDE HOMOLOGAR – inexplicable y arbitrariamente, y con gravedad institucional y escandalosa omisión fáctica y jurídica.-

Tales acciones – sin hesitaciones y pese a la inexplicable omisión y soslayo de la juez a quo - encuentran clara conexidad y vinculación JURIDICA Y FÁCTICA con la falsa y delictual pretensión de la actora en el presente proceso; lo cual fue arbitraria, insólita, inexplicable, ilegal y arbitraria y nulamente ignorado por la señora juez a quo.-

Y ello no sólo surge expreso del contenido de la acción penal en trámite - Exp. 47954/2018 - Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 32, “Such, José Luis y otros s/defraudación” - citado por la señora a quo empero insólitamente soslayado, despreciado, no contemplado ni analizado de manera completa ni legal – y de la acción DE NULIDAD DE ACTO JURIDICO planteada por mi parte en expediente COM 003900/2019 - Carátula: SAPIENZA S.R.L. c/ SUCH, JOSE LUIS Y OTROS s/ORDINARIO – también omitido de manera arbitraria en toda la consideración de la sentencia nula y arbitraria .-, sino – de igual manera en el dictamen fiscal agregado en este último proceso - 4/04/2022 - Tipo actuacion: ESCRITO AGREGADO - Detalle: DICTAMEN [Presentado 23/02/2022 14:33] - ...”4. De la compulsa de autos surge que los socios demandados habrían realizado una supuesta venta ficticia del inmueble sito en calle Humbolt 1885, el cual sería el único bien que conforma el capital social de la actora, para poder así contraer un préstamo personal, siendo dicha maniobra prohibida por el estatuto social, es por ello que se reclama su invalidez dado que ello conllevaría a la disolución de la misma. Destaco que, la causa principal a entablar está referida al cuestionamiento del acto jurídico de transmisión del inmueble de marras, integrante del patrimonio social, a estar a los dichos de la actora, ante la imputada carencia de legitimación por parte del socio gerente –Jose Luis Such- para ejercer actos de disposición sin autorización expresa de la sociedad y sin la comparecencia del otro socio gerente. Tal circunstancia

encuadra en el marco del derecho societario, materia de índole comercial que torna pertinente la intervención del fuero mercantil (conf. análogo. “Tam Report S.A. y otro c/ Martinez Platt, José Angel y otros s/ medida precautoria, dictamen 81.728, 2-8-99)···.”.-

Del mismo modo en la resolución de cámara - CAMARA COMERCIAL - SALA C - SAPIENZA S.R.L. c/ SUCH, JOSE LUIS Y OTROS s/ORDINARIO Expediente N° 3900/2019/CA1 – de fecha Buenos Aires, 04 de abril de 2022···” - 6/04/2022 - Tipo actuacion: PUBLICACION SENTENCIA - Detalle: SE RESUELVE REVOCAR LA RESOLUCION APELADA - 04/04/2022 -···”2. Vale destacar que, como surge de lo expresado en la demanda, la recurrente procura mediante esta acción obtener la nulidad de cierto acto realizado por quien era su representante legal. A estos efectos, sostiene que dicho sujeto no tenía las facultades para proceder del modo en que lo hizo, esto es, concretando ese acto que, de mantenerse, colocaría a la sociedad en la necesidad de disolverse por no poder cumplir su objeto social. 3. Como es claro, la decisión del caso requerirá la aplicación del derecho societario, que integra la competencia de este fuero comercial, sin que obste a ello que el acto atacado concierna a un inmueble. 4. Con tales alcances, se resuelve: revocar la resolución apelada, con costas (art. 68 del CPCC). - Fecha de firma: 04/04/2022 - Alta en sistema: 06/04/2022 - Firmado por: RAFAEL FRANCISCO BRUNO, SECRETARIO DE CÁMARA - Firmado por: EDUARDO R. MACHIN, VOCAL - Firmado por: JULIA VILLANUEVA, JUEZ DE CAMARA.-

En tal sentido – y en contrario a los inadmisibles, arbitrarios, ilegales, insustanciales y antijurídicos argumentos contenidos en la sentencia por la a quo, con cita de <https://www.pensamientocivil.com.ar/doctrina/3670-articulo-296-inc-del-codigo-civil-y-comercial-proposito-privacion-juez> por Leonardo Bordenave - EL ARTÍCULO 296, INC. A, DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL: A propósito de la privación al juez del trabajo de la posibilidad de declarar eficazmente la falsedad de un instrumento público presentado en juicio laboral...”III. La falsedad del instrumento público. La acción autónoma y el incidente de redargución de falsedad en juicio civil y criminal. Hemos visto que los instrumentos públicos gozan de “plena fe”. Cuando dicho instrumento pretende ser introducido al proceso, el interesado en privarlo de dicho efecto debe impugnarlo, esto es, combatir su autenticidad, validez o eficacia. Si, por ejemplo, el instrumento público consiste en un documento notarial, tal como tiene dicho la doctrina, “...dos son las causas que pueden dar origen a su impugnación, y según el caso, también son distintos los medios que el derecho positivo ha previsto para obtenerlo. Si existen vicios en su formación referentes al autor o por defectos de forma, la acción que cuadra es la de nulidad. Si en cambio existe mutación de la verdad, hay lugar a la falsedad...”^[1]. Esta distinción de impugnaciones encuentra su sustento en el hecho que, tal como afirma González, “...En la falsedad hay mentira, falta la

¹ Pelosi, Carlos A. “El documento notarial”, Ed. Astrea, Bs As, 1997,p. 285/286

verdad y como consecuencia, invalidez pero no motivada por omisiones en la construcción del instrumento público^[2] sino por la carencia de fe pública que queda con ella destruida...”^[3].

Se ha definido la “Falsedad” como “...toda alteración de la verdad”^[4]. Cuando se alude a falsedad de un instrumento público cabe distinguir entre falsedad material, intelectual e ideológica. Al respecto, anota Falcón que “...Llamamos falsedad material a la adulteración de la firma, alteraciones, supresiones, modificaciones o agregados. Llamamos falsedad intelectual a lo que ocurre sobre los hechos que el oficial público dice por él realizados o cumplidos en su presencia, como asimismo, a la fecha que impone al acto, la constatación de la identidad de las partes, etcétera, y llamamos falsedad ideológica a la concerniente a la autenticidad de los actos, convenciones, pagos, reconocimientos, es decir todos los elementos que el oficial público no puede avalar...”^[5].

Hemos visto que para privar del valor probatorio de “plena fe” de que gozan los instrumentos públicos no todas sus partes, enunciaciones, hechos, etc., requieren de redargución de falsedad para perder el efecto que provoca la fe pública que les ha sido otorgada. Ello sólo es menester cuando

² Caso en el que, como se ha visto, correspondería impugnar por nulidad y no por falsedad al instrumento público

³ González, Carlos E. “Derecho Notarial”, Ed. La Ley, Bs As, 1971, p. 216

⁴ Pelosi, Carlos A. op cit, p. 310.

⁵ Falcón, Enrique M. “Comentario al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y Leyes Complementarias”, T. I, Ed. Abeledo-Perrot, Bs As, 1998, p. 675

lo que se denuncia es la falsedad del propio instrumento y de todas las enunciaciones mencionadas en el inciso a) del art. 296 CCC. Por contrapartida, para eliminar la plena fe conferida al instrumento en lo que respecta al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, no se requiere de la redargución de falsedad sino que basta con que se produzca prueba en contrario...”.-

Tal como explicaba Vénica durante la vigencia del derogado Código Civil, “...un instrumento público puede ser argüido de falso por acción civil o criminal (art. 993 CC), lo que supone entonces una pretensión autónoma. También puede perseguirse tal declaración de aquellos instrumentos que pretenden hacerse valer como elementos de prueba dentro de un proceso principal por vía incidental...”^[6]. En el mismo sentido, y también con relación al viejo Código Civil, “...La falsedad de un documento público o de un documento privado reconocido puede hacerse valer mediante la interposición de una pretensión autónoma o por vía de incidente. En el primer supuesto puede a su vez tratarse de una pretensión civil, de carácter meramente declarativo y cuya finalidad consiste en obtener un

⁶ Vénica Oscar H. Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, T. II, Ed. Marcos Lerner, Cba, 1998, pag 416/417. En sentido concordante afirma Schröder que “...Este efecto del instrumento público –hacer plena fe- persiste hasta que sea alegado, invocado de falso, lo que puede acontecer a través de una pretensión autónoma (acción civil o criminal) o por vía incidental...” (Schröder, Carlos en Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, T. I., dir por Rogelio Ferrer Martínez, Ed. Advocatus, Cba, 2000, p. 449)

pronunciamiento que destruya el valor probatorio del documento, o bien de una pretensión penal que, como tal, tiende a lograr la aplicación de la pena correspondiente a los autores de la falsedad aunque, eventualmente, gravitará sobre el proceso civil en el cual se haya presentado el documento impugnado [7]...”.-

Ese mismo criterio – contrario a lo erradamente argumentado en la sentencia en crisis -, ha sido mantenido por el actual texto del art 296 del CCyCN...”Eficacia probatoria. El instrumento público hace plena fe: a) en cuanto a que se ha realizado el acto, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal; b) en cuanto al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que se produzca prueba en contrario...”.-

Con lo que – más allá de la regulación por el rito de la incidencia respectiva – y en contrario al arbitrario, desangelado, insustancial, infundado argumento de la señora a quo - el hecho que el legislador provincial haya fijado como vía para impugnar la falsedad de un instrumento público incorporado al proceso la del incidente de redargución de falsedad, no se sigue la prohibición de hacerlo por vía de

⁷ Palacio, Lino E. y Alvarado Velloso, Adolfo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 8, Ed. Rubinzal-Culzoni, Sta Fe, 1994, p 202/203

acción autónoma; sea civil, comercial o penal. Caso en el cual estaremos frente a “...una pretensión civil de carácter declarativo, cuya finalidad es obtener un pronunciamiento que destruya la eficacia probatoria del documento; o una pretensión penal que tiende a lograr, además, la aplicación de la pena correspondiente...”^[8]. En otras palabras, a pesar de haberse regulado para la materia civil la impugnación por vía de incidente de redargución de falsedad, es plenamente admisible la posibilidad de solicitar por acción autónoma la falsedad de un instrumento público.-

En la norma analizada –art. 296 CCC- se establece de manera clara y precisa que “El instrumento público hace plena fe: a) (...) hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal...” Siendo ello así, y teniendo en cuenta la doctrina del cimero tribunal nacional, no cabe duda alguna que – y en contrario a lo argumentado y decidido por la señora a quo - en juicio civil y penal PODRA ENTABLARSE ACCION INDEPENDIENTE a los fines de declararse falso un instrumento público, así como cuestionar el efecto de “plena fe” que se le ha otorgado.-

Es doctrina pacífica de la Corte Suprema de la Nación la que afirma que "cuando la letra de la ley no exige esfuerzo de interpretación debe ser aplicada directamente", sin atender a otras consideraciones ^[9] y que en

⁸ (Scröder, Carlos en Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, T. I., dir por Rogelio Ferrer Martínez, Ed. Advocatus, Cba, 2000, p. 449)

⁹ CSJN - Fallos, 324:1740

principio debe acudir al sentido común o corriente de las palabras empleadas por la proposición normativa en cuestión ^[10].

Amén de ello, es también doctrina uniforme de la Corte Suprema de la Nación la que determina que “La primera fuente de interpretación de la ley es su letra y las palabras deben entenderse empleadas en su verdadero sentido, en el que tienen en la vida diaria, y cuando la ley emplea varios términos sucesivos es la regla más segura de interpretación la de que esos términos no son superfluos, sino que han sido empleados con algún propósito, sea de ampliar, de limitar o de corregir los conceptos, por cuanto, en definitiva, el fin primordial del intérprete es dar pleno efecto a la voluntad del legislador...”^[11]. De haber pretendido el legislador conferir SOLO la acción de redargución de falsedad mediante incidencia - al efecto de privar de la plena fe al instrumento público -, así lo habría establecido expresamente. La afirmación de que la sentencia debe ser dictada en juicio civil o criminal no deja lugar a duda alguna de que el legislador ha pretendido FIJAR EXPRESAMENTE la posibilidad de declarar falso un instrumento público a los juicios civiles o criminales.-

Con lo que – y en contrario al insustancial, errado, arbitrario, infundado decisorio de la señora juez a quo -, con mayor razón a partir de la sanción del Código Civil y Comercial, ya que la norma del art. 296 CCC de

¹⁰ CSJN, Fallos, 324:3345; Fallos, 308:1745, 320:2145, 302:429

¹¹ CSJN Defensor del Pueblo de la Nación c/ E.N. -P.E.N.- M° E. - dto. 1738/92 y otro s/ proceso de conocimiento. SENTENCIA del 24/5/05. Id SAIJ: FA05000210

manera más clara y contundente que el derogado art. 993 CC, ha dejado establecido que PUEDE privarse al instrumento público de su plena fe en cuanto a que se ha realizado el acto obrante en él, la fecha, el lugar y los hechos que el oficial público enuncia como cumplidos por él o ante él, y en cuanto a su autenticidad material – y, en cuanto al contenido de las declaraciones sobre convenciones, disposiciones, pagos, reconocimientos y enunciaciones de hechos directamente relacionados con el objeto principal del acto instrumentado, hasta que sea declarado falso en juicio civil o criminal, y/o se produzca prueba en contrario.- arg. Art. 296 incs. a) y b).-

Justamente entre las normas sustanciales que han fijado una competencia material determinada se encuentra el art. 296, que en su inciso a) fija competencia exclusiva para el juez civil y para el juez penal a los fines de dictar sentencia eficaz declarando la falsedad del instrumento público. No otra cosa puede entenderse del tenor literal de la norma “sentencia en juicio civil o penal”.-

Ello así, tanto más cuanto se encuentra en trámite acción penal – Exp. 47954/2018 - Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 32, “Such, José Luis y otros s/defraudación” – de claro conocimiento y vista de la señora juez a quo - CON CITA A INDAGATORIA E IMPUTACION A LOS AQUÍ ACTORES – GARCIA Y FALCKE - en clara contra del insustancial y yerro de magnitud descomunal por parte de SS - cuestión falazmente omitida e ignorada arbitrariamente por la señora juez a quo; cuanto la acción civil de

nulidad de tales actos jurídicos – en donde se cuestiona la validez de los actos jurídicos citados por la señora juez a quo para otorgar andamiaje al reclamo de desalojo -; AUN PENDIENTE DE DECISION JUDICIAL en expediente 3900/2019 - SAPIENZA S.R.L. c/ SUCH, JOSE LUIS Y OTROS s/ORDINARIO, en trámite ANTE LA MISMA JUEZ A QUO.-

De tal manera, parece haberse ignorado y soslayado arbitraria, ilegal, antijurídica e incluso inconstitucional e inválida procesalmente, la clara relación objetiva y subjetiva que anida en tales planteos – AUN SIN RESOLVER – y que ocasionan un inadmisibile e inaceptable escándalo de magnitud jurídica insoslayable, ante la clara posibilidad que se decrete la mentada nulidad de los actos jurídicos en los cuales la magistrada pretende basamento de este decisorio – de manera incomprensible y con claro bochorno jurídico y legal.-

Con lo que la mentada persecución de la obligación exigible de restituir – que en el proceso de desalojo conlleva claramente LA DECISION PREVIA DE LA VALIDEZ DE LOS INSTRUMENTOS TILDADOS – y acreditados – DE NULOS, debe ENCONTRAR LEGITIMO, PROCESAL Y LEGAL PARALISIS hasta tanto se resuelva la cuestión principal y conexa; en los términos de lo dispuesto en el art. 296 del CCyCN.-

Por lo que – en contra de lo decidido y hasta tanto se resuelva la acción – querella – penal y el planteo comercial de nulidad de los actos

jurídicos involucrados, los reclamantes NO HAN ACREDITADO su legitimación para hacerlo – como tampoco la titularidad de ese derecho- como tampoco NINGUN incumplimiento de la contraparte que autorice a forzar su consumación; y mucho menos que le asiste derecho a ocupar el bien cuya restitución se pretende.-

De otro lado, la conexidad indudable y vinculación entre los expedientes existentes y la decisión judicial, HAN SIDO CLARA Y EXPRESAMENTE resueltas por el Juzgado Civil 39 – 22/09/2023 - FIRMA DESPACHO - Detalle: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA -...” F A L L O:

I.- Admitir la excepción de incompetencia por la materia interpuesta por la sociedad demandada “Sapienza S.R.L.”; II.- En consecuencia, disponer que por razones de conexidad con los expedientes caratulados: “Sapienza S.R.L. c/ Such, José Luis y otros s/ diligencia preliminar” (Expte. nº 20.467/2018); “Sapienza S.R.L. c/ Such, José Luis y otros s/ medida precautoria ” (Expte. nº 23.023/2018); “Sapienza S.R.L. c/ Such, José Luis y otros s/ ordinario”, (expte. nº 3.900/2019), “García, Gerardo Andrés y otro c/ Sapienza S.R.L. s/ daños y perjuicios” (Expte nº 37.328/2019) y García, Gerardo Andrés y otro c/ Sapienza S.R.L. s/ medidas precautorias” (Expte nº : 26.419/2019), las presentes actuaciones continúen su trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial nº 4, Secretaría nº 8...”.-

Y remarcada por la azada, en su pronunciamiento CAMARA CIVIL - SALA K - “GARCIA, GERARDO ANDRES Y OTRO c/ SAPIENZA SRL Y OTRO

s /DESALOJO: COMODATO" - N° 59988/2018 - Juzgado N° 39 - Fecha: 7/03/2024 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Detalle: RESOLUCIÓN...

"Sin embargo, es dable inferir que la decisión que vaya a recaer en el juicio de nulidad de acto jurídico, tendrá directa incidencia en este proceso de desalojo. Tales expedientes tienen elementos comunes o interdependientes que los conectan y que se hallan vinculados por la naturaleza de las cuestiones involucradas en ellas. Incluso, no se descarta la chance del dictado de sentencias contradictorias en caso de mantener las causas tramitando en forma separada. Obsérvese que los instrumentos base sobre los que se asienta el reclamo (contrato de compraventa, pacto de retroventa y comodato), son actos jurídicos cuestionados en el marco de los autos "Sapienza S.R.L c/ Such, José Luis y otros s/ Ordinario" (N° 3900/2019), que tramitan, como expusimos, ante el juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 4 (secretaría N° 8). Al analizarse las pretensiones vertidas en éste y en los demás procesos ya mencionados, se aprecia que se trata de diferentes aristas de una misma controversia que se desarrolla entre las mismas partes con base en una misma plataforma fáctica y jurídica. De ahí que se justifica mantener el temperamento dirigido a concentrar el trámite de las causas ante un mismo magistrado con el objetivo de mantener la unidad de apreciación evitando que las decisiones que se adopten resulten contradictorias. Por ende, es razonable la necesidad de concentrar ante el mismo juzgador el trámite de todos los procesos ya

mencionados. En este sentido, el magistrado que se desempeña en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial n° 4, secretaría n° 8 es el que previno en su intervención en la primera causa que se inició entre las partes "Sapienza S.E.L c Such, José Luis y otro s/ Diligencia preliminar" (N° 20467/2018), iniciada el 29 de agosto de 2018 que sirvió como preparatorio del juicio principal ("Sapienza S.R.L c/ Such, José Luis y otro s/ Ordinario", N° 3900/2019) que es anterior a este proceso de desalojo promovido el 11 de septiembre de 2018. Por lo tanto y por las razones de conexidad expuestas corresponde que el presente expediente continúe tramitando por ante el Juzgado Nacional de Primera instancia en lo Comercial n° 4 secretaría n° 8..."-

Con lo cual, y con grave actuación nula, insustancial, inmotivada, con carencia total de criterio, de manera arbitraria y antijurídica, la señora magistrada sentenciante ha DESCONOCIDO, IGNORADO, DESPRECIADO Y SOSLAYADO todas y cada una de las resoluciones dictadas y sus fundamentos, con sus antecedentes jurídicos – procesales – para - siguiendo un particular – llamativamente ilegítimo y arbitrario – antojadizo discernimiento, con consideración absolutamente contraria a todo sentido jurídico y lógico, dictar un auto ABSOLUTA Y TOTALMENTE CONTRARIO A DERECHO.-

Por lo cual DEBERA REVOCARSE el decisorio de la señora juez a quo, y, en consecuencia, HACIENDOSE LUGAR a las excepciones de falta

de legitimación, litispendencia, y prejudicialidad PLANTEADAS Y FUNDADAS en el proceso.-

3.b.- Respecto del yerro arbitrario, con contradictoria, falaz e

ilegal argumentación en punto a la litispendencia:

Como segundo fundamento y agravio, en cuanto a la litispendencia opuesta, aduce la sentenciante...” 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...”.-

Y, como fundamentos para el rechazo argumenta – arbitraria, errónea, inadmisible, inaceptable y falazmente -...”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...**”.-

Ahora bien, y como bien cita – empero ignora y soslaya la señora juez a quo – establece el art. 1775 del Cód. Civil y Comercial de la Nación – en contra del criterio bochornoso y arbitrario argumentado por la magistrada – que 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.-

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 – LO QUE CLARAMENTE ACONTECE EN EL CASO PESE A LA INSOLITA IGNORANCIA DE TAL CIRCUNSTANCIA POR LA MAGISTRADA – de acuerdo al trámite y vista del expediente Exp. 47954/2018 - Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional N° 32, “Such, José Luis y otros s/defraudación” – referido por la propia magistrada empero – sin duda – NUNCA LEIDO.-

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”)...”.- CITADO POR LA PROPIA SENTENCIANTE.-

Claro está que en su función judicante, la señora magistrada soslayó, ignoró y la existencia de ambos requisitos, pretendiendo – inadmisiblemente, ilegal, y arbitrariamente – soslayar prueba DIRIMENTE Y CATEGORICA.-

Es que mi parte adjuntó - Fecha: 29/12/2023 - Tipo actuacion: ESCRITO AGREGADO - Detalle: DENUNCIA HECHO NUEVO.ADJUNTA DICTAMEN FISCAL [Presentado 28/12/2023 10:45] - 839 / 841; y Fecha: 29/12/2023 - Tipo actuacion: ESCRITO AGREGADO - Detalle: DICTAMEN FISCAL. IMPUTA DELITOS. PIDE INDAGATORIAS [Presentado 28/12/2023 10:45], las constancias de LAS IMPUTACIONES CUMPLIDAS EN LA CAUSA PENAL A AMBOS ACTORES; García y Falcke – aunque en su sentencia lo niega.-

Más aún; surge de la causa penal referida - CCC 047954/2018 - Jurisdicción: Camara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional - Dependencia: JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - SECRETARÍA NRO. 114 - Carátula: IMPUTADO: SUCH, JOSE LUIS Y OTROS s/ESTAFA, DEFRAUDACION POR DOCUMENTO, DEFRAUDACION POR CONTRATO SIMULADO y DEFRAUDACION POR DESBARATAMIENTO DENUNCIANTE: ACUÑA, MARCOS MANUEL Y OTRO, **LA CITACION DE**

AMBOS – GARCIA Y FALCKE – COMO IMPUTADOS POR LOS HECHOS
OBJETO DE QUERELLA – de coincidencia absoluta con aquellos
contenidos en el expediente en sentencia – y los conexos ya citados.-

Se adjunta - para que los señores magistrados de cámara tengan a la vista aquellas citaciones y declaraciones en orden a los delitos involucrados, y que conllevan los mismos atinentes a las causas civiles y comerciales – LAS ACTAS DE DECLARACION INDAGATORIA DE AMBOS ACTORES; imputados – sospechados y citados penalmente – en orden a la presunta comisión de los delitos de...”haber defraudado, junto a José Luis Such, a Marcos Manuel Acuña y Juan Pablo Peredo, al comprarle, Falcke y García, a Such -socio gerente de “Sapienza S.R.L.”-, el inmueble de la calle Humboldt 1885 de esta ciudad, por la suma de un millón de dólares (U\$S 1.000.000), donde funcionaba el “Apart Hotel Syrah”, suma que nunca ingresó al patrimonio de la sociedad, con conocimiento que esa venta no era la voluntad social de los socios de dicha sociedad, ya que tenían conocimiento que el dinero era para Such y no para la sociedad, al haber sido celebrado bajo un acto simulado de un préstamo. Dicha compraventa fue celebrada por el escribano público Galo Montes, mediante la escritura pública n° 9 de fecha 16 de febrero de 2018, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble el 7 de marzo de 2018, con un pacto de retroventa a favor de “Sapienza S.R.L.”, quien podía recomprar el inmueble en la suma de U\$S 1.628.000 hasta el 16 de agosto de 2018, quien también tenía conocimiento que esa venta no era la

voluntad social de los socios de dicha sociedad, ya que tenía conocimiento que el dinero era para Such y no para la sociedad, al haber sido celebrado bajo un acto simulado de un préstamo. Posteriormente, Such le cedió y transfirió a los nombrados Acuña y Peredo, con fecha 21 de febrero de 2018 en la Ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia de Chubut, la totalidad de las cuotas sociales de la empresa “Sapienza S.R.L.”, 200 a cada uno, por la suma de quinientos mil dólares (U\$S 500.000), ocultando el acto celebrado el 16 de febrero, cuando el inmueble que garantizaba el préstamo resultaba ser el único bien de la sociedad. Acuña y Peredo le entregaron a Such la mentada suma para la adquisición de sus cuotas sociales en la falsa creencia, a la que fueron inducidos, que como socios de “Sapienza S.R.L.”, junto con Daniel Germán Menici -quien ya contaba con 200 cuotas sociales y a quien también le habría ocultado la venta-, podrían disponer libremente del mencionado Apart Hotel, lo cual se vio frustrado debido a la venta a García y Falcke. Por otro lado, del expediente n° 3.900/19 caratulado “Sapienza S.R.L. c/Such, José Luis y otro s/ ordinario”, en trámite ante el Juzgado Nacional en lo Comercial n° 4, surge que el 15 de febrero de 2018, un día antes de la compra del inmueble, existió un contrato de mutuo de Ernesto Chirstian Eduardo Falcke a favor de Gerardo Andrés García por la suma de U\$S 400.000, con garantía de hipoteca sobre el mismo bien inmueble, aunque luego se desistió de esa hipoteca...”.-

Como se advierte perfecta y claramente – y pese a la sinrazón y arbitrariedad jurídica escandalosa de la sentencia en crisis – LOS HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS INVOLUCRADAS COINCIDEN PERFECTAMENTE CON AQUELLOS EVENTOS OBJETO DE LAS PRETENSIONES EN ESTE EXPEDIENTE – ASI COMO EN LOS CUALES SE HA DECLARADO SU CONEXIDAD.-

Motivo por los cuales, DEBERA REVOCARSE el decisorio dictado en fecha 23/12/2024, en cuanto sin fundamentos, de manera arbitraria, escandalosamente ilegal, y antijurídica, decide 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···”.-

Parrafaseando a la magistrada···”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)···.”.-

Avala esta postura revocatoria – nuevamente – que la alzada NO DUDO en disponer - CAMARA CIVIL - SALA K - “GARCIA, GERARDO ANDRES Y OTRO c/ SAPIENZA SRL Y OTRO s /DESALOJO: COMODATO” N° 59988/2018 – en fecha 7/03/2024 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Detalle: RESOLUCIÓN···”Sin embargo, es dable inferir que la decisión que vaya a recaer en el juicio de nulidad de acto jurídico, tendrá directa incidencia en este proceso de desalojo. Tales expedientes tienen elementos comunes o interdependientes que los conectan y que se hallan vinculados por la naturaleza de las cuestiones involucradas en ellas. Incluso, no se descarta la chance del dictado de sentencias contradictorias en caso de mantener las causas tramitando en forma separada. Obsérvese que los instrumentos base sobre los que se asienta el reclamo (contrato de compraventa, pacto de retroventa y comodato), son actos jurídicos cuestionados en el marco de los autos "Sapienza S.R.L c/ Such, José Luis y otros s/ Ordinario" (N° 3900/2019), que tramitan, como expusimos, ante el juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 4 (secretaría N° 8). Al analizarse las pretensiones vertidas en éste y en los demás procesos ya mencionados, se aprecia que se trata de diferentes aristas de una misma controversia que se desarrolla entre las mismas partes con base en una misma plataforma fáctica y jurídica. De ahí que se justifica mantener el temperamento dirigido a

concentrar el trámite de las causas ante un mismo magistrado con el objetivo de mantener la unidad de apreciación evitando que las decisiones que se adopten resulten contradictorias. Por ende, es razonable la necesidad de concentrar ante el mismo juzgador el trámite de todos los procesos ya mencionados. En este sentido, el magistrado que se desempeña en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial n° 4, secretaría n° 8 es el que previno en su intervención en la primera causa que se inició entre las partes "Sapienza S.E.L c Such, José Luis y otro s/ Diligencia preliminar" (N° 20467/2018), iniciada el 29 de agosto de 2018 que sirvió como preparatorio del juicio principal ("Sapienza S.R.L c/ Such, José Luis y otro s/ Ordinario", N° 3900/2019) que es anterior a este proceso de desalojo promovido el 11 de septiembre de 2018. Por lo tanto y por las razones de conexidad expuestas corresponde que el presente expediente continúe tramitando por ante el Juzgado Nacional de Primera instancia en lo Comercial n° 4 secretaría n° 8...".-

No empecé a ello la circunstancia que – en fecha 3 de julio de 2024 – se haya dictado auto de falta de mérito respecto de los acusados, imputados, citados a indagatoria FALCKE – GARCIA – LOS AQUÍ ACTORES - y el notario GALO MONTES.-

Ello, por cuanto, la propia resolución aclara perfectamente que – sin perjuicio de la decisión – QUE NO ES DESVINCULANTE DE RESPONSABILIDAD PENAL -...”corresponderá evacuar las citas de los

imputados, corroborando o descartando las cuestiones planteadas en sus descargos; probanzas cuya producción resulta imperativa en forma previa a decidir definitivamente sus situaciones procesales (art. 304 del CPPN). Será en este caso el Ministerio Público Fiscal quien deberá evaluar las probanzas que considere útiles y prudentes, en tanto la conducción de la encuesta está delegada (art. 196 del CPPN); y entiendo que no corresponde una evaluación probatoria adelantada en tanto las medidas propuestas puede ilustrar los eventos y no parecen, prima facie, notoriamente incorrespondientes. Con esa mención ni se pretende agotar el panorama probatorio, condicionar al Sr. Fiscal en la dirección de la investigación a su cargo, ni ordenarle la producción de diligencias, sino simplemente justificar la medida que se adopta, con sustento en la necesidad de evacuar citas (art. 304 del C.P.P.). Por ello, quedará a criterio del representante del Ministerio Público decidir sobre el curso de la investigación, de conformidad con estas o aquellas probanzas que sean conducentes según su arbitrio en la elección de los mejores medios para el esclarecimiento de los hechos de que se trata...”.-

Por lo cual y REITERANDO, deberá REVOCARSE lo decidido por la magistrada, y HACER LUGAR a las excepciones de falta de legitimación activa y litispendencia y el pedido de prejudicialidad, y rechazar la demanda promovida por Gerardo Andrés García y Ernesto Christian Eduardo Falcke.-

3.c.- En punto a la prejudicialidad:

Como nuevo fundamento de apelación y agravio, en abundamiento a las críticas del bochornoso, inepto, inmotivado, arbitrario, llamativo, e ilegítimo decisorio – y en punto a la litispendencia y prejudicialidad –, insiste la magistrada en su inexplicable, inadmisible, errado arbitrario – de nula fundamentación legal –...”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...”.- donde la cursiva, negrita y subrayado es de mi parte.-

Este nuevo e inexplicable – llamativo e inaceptable – yerro de la sentenciante, soslaya – en contrario, y señalando nuevamente la circunstancia llamativa del inconmensurable yerro de la señora juez a quo, señalo **que el proceso de denuncia y querella penal de mi parte– FUE INICIADO CON ANTERIORIDAD a este expediente civil - en busca de la declaración de falsedad instrumental – de la falsedad ideológica y material – de la redargución de falsedad de TODOS los instrumentos que la señora juez pretende hacer valer en la sentencia.-**

Así surge de las fechas de inicio, a saber:

a.- CCC 047954/2018 - Jurisdicción: Camara Nacional de Apelaciones en lo Criminal y Correccional - Dependencia: JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - SECRETARÍA NRO. 114 –

Carátula: IMPUTADO: SUCH, JOSE LUIS Y OTROS s/ESTAFRA, DEFRAUDACION POR DOCUMENTO, DEFRAUDACION POR CONTRATO SIMULADO y DEFRAUDACION POR DESBARATAMIENTO DENUNCIANTE: ACUÑA, MARCOS MANUEL Y OTRO

21/08/2018 Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Descripcion: REMITE A FISCALÍA N° 6 POR 196

b.- CIV- 059988/2018 - Jurisdicción: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil

Dependencia: JUZGADO COMERCIAL 4 - SECRETARIA N° 8

Carátula: GARCIA, GERARDO ANDRES Y OTRO c/ SAPIENZA SRL Y OTROS s/DESALOJO: COMODATO

Fecha:18/09/2018 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Descripcion: DESALOJO: DESPACHO INICIAL J39 -NUEVO- 40 / 40 - Oficina:069 - Fecha: 18/09/2018 - Tipo actuacion: ESCRITO AGREGADO - Descripcion: INICIO (ESCRITO NO INFORMATIZADO).-

Es decir; surge de la fecha del **21/08/2018 – por lo menos en el calendario regular gregoriano que el mundo maneja y por el cual se rige -**

en la cual fue excitada la acción – proceso – penal de denuncia – querella – CCC 047954/2018 - JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - SECRETARÍA NRO. 114 - Carátula: IMPUTADO: SUCH, JOSE LUIS Y OTROS s/ESTAFA, DEFRAUDACION POR DOCUMENTO, DEFRAUDACION POR CONTRATO SIMULADO y DEFRAUDACION POR DESBARATAMIENTO DENUNCIANTE: ACUÑA, MARCOS MANUEL Y OTRO – en el cual se dice de invalidez, nulidad, y falsedad y redarguyen de falsos TODOS los instrumentos que la sentenciante considera sustento de la resolución, **FUE CLARA Y TEMPORALMENTE PROMOVIDO, INICIADO, PRESENTADO, INCOADO, EMPEZADO ANTES DEL EXPEDIENTE CIVIL en el cual la magistrada dicta sentencia; el cual fue iniciado en 18/09/2018: es decir CASI UN MES DESPUES QUE EL EXPEDIENTE PENAL.-**

De igual manera, y en abundamiento a tales fundamentos y agravios, reputamos de nulo e insustancial otro argumento controvertible y errado de la sentencia, que aduce a···”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...”

Sin embargo, no ha considerado correctamente la señora juez a quo, que – como ya hemos señalado una y otra vez – Y TAMBIEN LO HAN HECHO LA MAGISTRADA CIVIL Y LOS SEÑORES CAMARISTAS DE LA EXCMA. SALA K DE LA CAMARA DE APELACIONES CIVIL, el fin de la norma del art. 1775 del CCyCN, es evitar el dictado de sentencias contradictorias, con el grave escándalo jurídico y procesal que conlleva haber resuelto un proceso BASADO EN DOCUMENTOS TILDADOS DE NULOS E INVALIDOS, y respecto de los cuales existe causa penal e incluso proceso civil pendientes.-

Tanto más cuanto, el proceso penal se encuentra en avanzado estado de trámite e investigación y con medidas pendientes para determinar la responsabilidad penal de Garcia y Falcke – LOS AQUÍ ACTORES IMPUTADOS – CITADOS A INDAGATORIAS – ACUSADOS de delitos que implican actos de defraudación, administración infiel y la creación de documentos apócrifos.-

Por lo que, más allá que los objetivos de una u otra acción son, obviamente, distintos, la realidad es que, nuevamente en contrario – y en una serie de llamativos yerros desmesurados en cuanto al análisis procesal y probatorio - pese al particular y desajustado carente de fundamentos criterio

sostenido por el a quo, ambas causas SI tienen relación entre si; por lo que DEBE DECLARARSE HABER LUGAR A LA PREJUDICIALIDAD.-

Con lo cual, y en abundamiento de los fundamentos que se desarrollaran en el punto anterior, también este argumento y consideración de la magistrada merece reprobación y revocatoria, por falso, arbitrario, ilegal y llamativamente erróneo.-

3.d.- Sobre la negligencia en la producción de la testimonial:

Como nuevo fundamento y agravio, dice la magistrada en el arbitrario, infundado, inexplicablemente falaz y desmerecido decisorio en crisis..."-..."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...**.-

Sin embargo, en tales consideraciones se ha soslayado – nuevamente de manera llamativa e insólita – que conforme surge del despacho - Fecha: 16/12/2020 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Detalle: PROVIDENCIA SIMPLE. RECURSO DE APELACION RELACION (ACTORA). DESISTIMIENTO PRUEBA TESTIMONIAL (ACTORA). PREVIAMENTE... OTROS - 527 / 527 **-"Al punto IV: Téngase a la actora por desistida de la prueba testimonial del testigo José Luis Such..."**.-

Cabe hacer notar el inconmensurable e inadmisibile – inaceptable
– arbitrario, desmesurado, ilegal yerro en que incurre la sentenciante, ya que
– el mismo argumento – podría caber para la actora.-

Ello, por cuanto, sin perjuicio de la negligencia respecto de la
prueba testimonial de Such – acontecida en 14/02/2022, DE MANERA PREVIA
– en fecha 16/12/2020 - SE TUVO POR DESISTIDA A LA ACTORA – FALCKE
Y GARCIA – de la prueba testimonial del referido testigo.-

**Toda vez que el mencionado testigo SE TRATABA DE
PRUEBA COMUN Y DE INTERES PARA AMBAS PARTES.-**

Así, la magistrada utiliza un evento procesal en claro perjuicio de
mi parte, omitiendo y soslayando – y aún mutando ilegalmente – los elementos
del proceso.-

Violando con ello el derecho de mi parte a la jurisdicción, al
debido proceso, la defensa en juicio, y – sobre todo - el derecho a obtener un
pronunciamiento justo fundado en derecho y en los elementos de prueba del
proceso, que aparecen así arbitraria e inadmisiblemente tergiversados por la
sentenciante.-

A mayor abundamiento, recuerdo que – en fecha del
25/04/2022 - FIRMA DESPACHO - Detalle: RESOLUCION – como surge
del portal pjn – lex 100 – el juzgado hizo lugar al planteo de HECHOS NUEVOS
introducidos por esta parte demandada...”l.- Hacer lugar a los planteos

articulados por la demandada los días 28 de marzo y 5 de abril de 2022 y, en consecuencia, incorporar a la plataforma fáctica de la causa los hechos sobrevinientes allí denunciados, con los alcances establecidos en los considerandos...”.-

Y tales planteos – como surge de las presentaciones cumplidas en fechas 1/04/2022 - ESCRITO AGREGADO - Detalle: DOCUMENTOS POSTERIORES. DESCONOCIDOS. ADJUNTA. INSISTE LITISPENDENCIA. PREJUDICIALIDAD. SE SUSPENDA [Presentado 28/03/2022 14:45] - 634 / 638 -, Fecha: 1/04/2022 - ESCRITO AGREGADO - Detalle: COMPARENDOS SUCH. RESOLUCIONES PENALES.OFICIO MIGRACIONES [Presentado 28/03/2022 14:45] – 069 - Fecha:11/04/2022 - ESCRITO AGREGADO – Detalle: DOCUMENTOS POSTERIORES.INSISTE [Presentado 05/04/2022 08:40] - 647 / 649 - Fecha:11/04/2022 - ESCRITO AGREGADO - Detalle: RESOLUCION JUSTICIA PENAL. DECLARACION COMPETENCIA COMERCIAL SALA C [Presentado 05/04/2022 08:40] – justamente TIENEN QUE VER CON LA APARICION DE DATOS QUE SIRVIERON PARA LA CITACION DEL REFERIDO TESTIGO efectuadas por ESTA PARTE DEMANDADA.-

Y como consecuencia de lo cual, en fecha del 3/06/2022 - FIRMA DESPACHO - Detalle: PROVIDENCIA SIMPLE. MEDIDA PARA MEJOR PROVEER -, se decidiera por el juzgado – claro encabezado por otra juez - ...”Buenos Aires, de junio de 2022.- AUTOS Y VISTOS: Con carácter previo y

de conformidad con lo dispuesto por los arts. 36 inc. 4º y 34 inc. 5º , apartado segundo del Cód. Procesal, en uso de las facultades ordenatorias e instructorias conferidas a la Infrascripta, requiérase al Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Criminal y Correccional nro. 32 Secretaría nro.114 la remisión de la causa penal caratulada “Such José Luis s/ estafa” expte. nro. 47954/18 para su compulsa efectiva, a cuyo fin librese oficio electrónico (DEO), por Secretaría...”.-.

Lo que diera lugar a sucesivos pedidos y reiteraciones de oficios para incorporar al proceso civil la causa y antecedentes penales – ver – a.- Fecha: 3/06/2022 - Tipo actuación: DEO - Detalle: ENVIO DEO: 6041609 - REMISIÓN DE AUTOS PRINCIPALES - JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - SECRETARÍA NRO. 114 -; b.- 6/07/2022 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Detalle: PROVIDENCIA SIMPLE. ORDEN OFICIO ELECTRONICO (DEO) REITERATORIO -; c.- 8/07/2022 - Tipo actuacion: DEO - Detalle: ENVIO DEO: 6434432 - REMISIÓN DE AUTOS PRINCIPALES - JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - SECRETARÍA NRO. 114 -; d.- 3/10/2022 - Tipo actuacion: DEO - Detalle: ENVIO DEO: 7326650 - REMISIÓN DE AUTOS PRINCIPALES - JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - SECRETARÍA NRO. 114 -; e.- 28/11/2022 - Tipo actuacion: DEO - Detalle: ENVIO DEO: 7959636 - REMISIÓN DE AUTOS PRINCIPALES - JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL

NRO. 32 - SECRETARÍA NRO. 114 -; f.- Fecha: 17/11/2022 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Detalle: PROVIDENCIA SIMPLE. ORDEN OFICIO ELECTRONICO (DEO) REITERATORIO; g.- 13/02/2023 - Tipo actuacion: ESCRITO AGREGADO - Detalle: CONTESTACION DE OFICIO DEL JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - 775 / 775; h.- Fecha:13/02/2023 - Tipo actuacion: ESCRITO AGREGADO - Detalle: CONTESTACION DE OFICIO DEL JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - 776 / 776; i.- Fecha:13/02/2023 - Tipo actuacion: ESCRITO AGREGADO - Detalle: CONTESTACION DE OFICIO DEL JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - 777 / 777; j.- Fecha: 13/02/2023 - Tipo actuacion: ESCRITO AGREGADO - Detalle: CONTESTACION DE OFICIO DEL JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - 778 / 778; k.- Fecha:13/02/2023 - Tipo actuacion: ESCRITO AGREGADO - Detalle: CONTESTACION DE OFICIO DEL JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32; l.- Fecha: 28/02/2023 - Tipo actuacion: DEO - Detalle: ENVIO DEO: 8748022 - PEDIDO DE INFORME - JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - SECRETARÍA NRO. 114; m.- Fecha:27/02/2023 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Detalle: PROVIDENCIA SIMPLE. ORDEN OFICIO ELECTRONICO (DEO) - n.- Fecha:12/04/2023 - Tipo actuacion: DEO - Detalle: ENVIO DEO: 9277529 - PEDIDO DE INFORME - JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32 - SECRETARÍA NRO. 114; o.-

Fecha: 12/04/2023 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Detalle: PROVIDENCIA SIMPLE. ORDEN OFICIO ELECTRONICO (DEO) REITERATORIO. ORDEN CERTIFICACION COPIAS POR SECRETARIA; p.- fecha 14/04/2023 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Detalle: PROVIDENCIA SIMPLE. HAGASE SABER INFORME SR. PROSECRETARIO ADMINISTRATIVO. AGREGACION CONTESTACION DE OFICIO JUZGADO NACIONAL EN LO CRIMINAL Y CORRECCIONAL NRO. 32.-

Claro que – con el advenimiento de la sentenciante subrogante al juzgado -, el criterio y sentido lógico de la decisión para mejor proveer parece haber sido desechado.-

En efecto, y luego de varias incidencias, apelaciones, recusaciones promovidas – y rechazadas – por parte de la actora, la actual subrogante y sentenciante, despreció y desechó – sin explicación ni sentido jurídico ni lógico ninguno, la medida para mejor proveer decretada por la titular, y en fecha 2/10/2024, dispuso AUTOS A SENTENCIA.-

El que culminara – como lamentablemente sabemos – con el desatinado, insustancial, inmotivado, irrazonable, ilógico, falaz, ilegítimo, contradictorio, nulo y arbitrario auto objeto de apelación.-

Con lo que, y por estos nuevos motivos y agravios el decisorio TAMBIEN DEBERA ENCONTRAR REVOCATORIA.-

3.e.- Respecto al objeto de la Litis y los instrumentos de base

de la acción:

Como último fundamento de la apelación y agravio de grave afectación al derecho de mi parte, destacamos un nuevo inexplicable, mayúsculo arbitrario y antijurídico yerro de la sentencia en crisis.-

En efecto, pretende sustento la sentencia en cuanto···”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 conchs. 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 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...”.-

Sostiene la a quo – arbitraria, errada, inustancialmente -...”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...”.-

El criterio así reseñado, es absolutamente insustancial, arbitrario, ilegítimo, ilógico, antijurídico y desmesuradamente inconstitucional e ilegal – y debe encontrar revocatoria – por pretender sustentar una sentencia **EN INSTRUMENTOS TILDADOS DE FALSOS, NULOS,**

**ESPUREOS, y cuyos procesos penal y comercial SE ENCUENTRAN AUN
PENDIENTES DE RESOLUCIÓN.-**

En tal sentido, ya hemos reproducido los claros fundamentos de las resoluciones del Juzgado Civil – cuanto de los señores camaristas de la Excma. Cámara de Apelaciones Sala k.-

Las cuales volvemos a transcribir como claro fundamento de la arbitrariedad manifiesta y yerro antijurídico incommensurable de la sentencia cuestionada.-

Así, se dijo...”De otro lado, la conexidad indudable y vinculación entre los expedientes existentes y la decisión judicial, HAN SIDO CLARA Y EXPRESAMENTE resueltas por el Juzgado Civil 39 – 22/09/2023 - FIRMA DESPACHO - Detalle: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA -...” F A L L O:

I.- Admitir la excepción de incompetencia por la materia interpuesta por la sociedad demandada “Sapienza S.R.L.”; II.- En consecuencia, disponer que por razones de conexidad con los expedientes caratulados: “Sapienza S.R.L. c/ Such, José Luis y otros s/ diligencia preliminar” (Expte. nº 20.467/2018); “Sapienza S.R.L. c/ Such, José Luis y otros s/ medida precautoria ” (Expte. nº 23.023/2018); “Sapienza S.R.L. c/ Such, José Luis y otros s/ ordinario”, (expte. nº 3.900/2019), “García, Gerardo Andrés y otro c/ Sapienza S.R.L. s/ daños y perjuicios” (Expte nº 37.328/2019) y García, Gerardo Andrés y otro c/ Sapienza S.R.L. s/ medidas precautorias” (Expte nº : 26.419/2019), las

presentes actuaciones continúen su trámite por ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial n° 4, Secretaría n° 8...”.-

Y remarcada por la azada, en su pronunciamiento CAMARA CIVIL

- SALA K - “GARCIA, GERARDO ANDRES Y OTRO c/ SAPIENZA SRL Y OTROS /DESALOJO: COMODATO” - N° 59988/2018 - Juzgado N° 39 - Fecha:

7/03/2024 - Tipo actuacion: FIRMA DESPACHO - Detalle:

RESOLUCIÓN...”Sin embargo, *es dable inferir que la decisión que vaya a recaer en el juicio de nulidad de acto jurídico, tendrá directa incidencia en este proceso de desalojo. Tales expedientes tienen elementos comunes o interdependientes que los conectan y que se hallan vinculados por la naturaleza de las cuestiones involucradas en ellas. Incluso, no se descarta la chance del dictado de sentencias contradictorias en caso de mantener las causas tramitando en forma separada. Obsérvese que los instrumentos base sobre los que se asienta el reclamo (contrato de compraventa, pacto de retroventa y comodato), son actos jurídicos cuestionados en el marco de los autos "Sapienza S.R.L c/ Such, José Luis y otros s/ Ordinario" (N° 3900/2019), que tramitan, como expusimos, ante el juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial N° 4 (secretaría N° 8). Al analizarse las pretensiones vertidas en éste y en los demás procesos ya mencionados, se aprecia que se trata de diferentes aristas de una misma controversia que se desarrolla entre las mismas partes con base en una misma plataforma fáctica y jurídica. De ahí que*

se justifica mantener el temperamento dirigido a concentrar el trámite de las causas ante un mismo magistrado con el objetivo de mantener la unidad de apreciación evitando que las decisiones que se adopten resulten contradictorias. Por ende, es razonable la necesidad de concentrar ante el mismo juzgador el trámite de todos los procesos ya mencionados. En este sentido, el magistrado que se desempeña en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial n° 4, secretaría n° 8 es el que previno en su intervención en la primera causa que se inició entre las partes "Sapienza S.E.L c Such, José Luis y otro s/ Diligencia preliminar" (N° 20467/2018), iniciada el 29 de agosto de 2018 que sirvió como preparatorio del juicio principal ("Sapienza S.R.L c/ Such, José Luis y otro s/ Ordinario", N° 3900/2019) que es anterior a este proceso de desalojo promovido el 11 de septiembre de 2018. Por lo tanto y por las razones de conexidad expuestas corresponde que el presente expediente continúe tramitando por ante el Juzgado Nacional de Primera instancia en lo Comercial n° 4 secretaría n° 8...”-

Con lo cual, y con grave actuación nula, insustancial, inmotivada, con carencia total de criterio, de manera arbitraria y antijurídica, la señora magistrada sentenciante ha DESCONOCIDO, IGNORADO, DESPRECIADO Y SOSLAYADO todas y cada una de las resoluciones dictadas y sus fundamentos, con sus antecedentes jurídicos – procesales – para - siguiendo un particular – llamativamente ilegítimo y

arbitrario – antojadizo discernimiento, con consideración absolutamente contraria a todo sentido jurídico y lógico, dictar un auto ABSOLUTA Y TOTALMENTE CONTRARIO A DERECHO.-

Por lo cual, también por estos argumentos, motivos y agravios DEBE REVOCARSE el decisorio objeto de crítica; por resultar arbitrario, antijurídico, insustancial, inmotivado, motivado falazmente, contrario a derecho, y por ello NULO e inconstitucional.-

Y haciéndose lugar a las excepciones de falta de legitimación activa, litispendencia y el pedido de prejudicialidad, rechazando la demanda promovida por Gerardo Andrés García y Ernesto Christian Eduardo Falcke, dejando sin efecto la condena 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.-

4.- Reserva de planteo federal:

Encontrándose vinculados y afectados el derecho de propiedad, igualdad ante la ley, derecho a obtener pronunciamiento justo, acceso a la jurisdicción, debido proceso y defensa en juicio, desde ya HAGO RESERVA de ocurrir en planteamiento de la vía que autoriza el texto del art. 14 de la Ley 48.-

5.- Petitorio:

Por todo lo expresado se solicita:

- a.- Se tenga por fundado y expresados los agravios que ocasiona a mi representada la sentencia apelada y en crítica dictada en 23/12/2024, en los términos de lo dispuesto por el art. 246 del rito;
- b.- Se incorpore el memorial y, previo traslado, se remita a la alzada para su tratamiento;
- c.- Oportunamente, por los motivos y agravios REVOCARSE el decisorio objeto de crítica; por resultar arbitrario, antijurídico, insustancial, inmotivado, motivado falazmente, contrario a derecho, y por ello NULO e inconstitucional;
- d.- Y haciéndose lugar a las excepciones de falta de legitimación activa, litispendencia y el pedido de prejudicialidad, rechazando la demanda promovida por Gerardo Andrés García y Ernesto Christian Eduardo Falcke, dejando sin efecto la condena 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.-

Proveer conforme por

SER ELLO JUSTO.-

