

de otro modo se estaría excediendo el "thema decidendi" comprensivo de derechos disponibles con afectación del derecho de defensa. (Del voto del doctor Bargalló).

113.068. CNCom., sala B, 2008/03/07 (*). Quercia, Antonio c. Rumbo Esperanza S.R.L.

Prueba de Confesión**

Efectos: plena prueba. Locación: Fallecimiento del locatario: transmisión de derechos; locador; ausencia de calidad de propietario; efectos; locatario; título intervertido; acreditación

1. La confesión es la prueba por excelencia, pues emana de quien está en mejor condición que nadie para conocer la verdad de un hecho. La confesión, bien llamada regina probationum hace plena prueba contra quien la produce, a menos que haya mediado error o violencia en el confesante.

2. Todos los derechos y obligaciones que nacen del contrato de locación pasan a los herederos del locatario.

3. El carácter de locador puede no coincidir con el de propietario y, por tanto, reconocida por la demandada la relación locativa e, incluso, habiéndose declarado inquilina al recibir la cédula del traslado de la demanda, no obsta a la legitimación del actor la carencia de la titularidad del dominio; máxime que se ha establecido que la acción de desalojo es un acto meramente conservatorio a favor

del titular dominial, sin que ello implique disposición ni comprometa intereses legítimos.

4. Corresponde confirmar la resolución recurrida, en tanto tuvo por cierta la existencia de la relación locativa y rechaza la pretensión de la demandada según la cual, luego del fallecimiento de su concubino, se revirtió su calidad de mera tenedora para pasar a tener un carácter de poseedora junto a su hija -hija también de su concubino- de la vivienda que trata la litis. Ello es así, pues la demandada no dijo en ningún momento sentirse propietaria de la cosa, alegó ser continuadora de la locación de su concubino y haber ingresado al inmueble en virtud de un contrato de locación celebrado con el locador, habiendo pagado los alquileres correspondientes, en primer lugar al mismo y luego a su única heredera, sin haber alegado en ningún momento del proceso

(*) Citas legales del fallo núm. 113.068: leyes nacionales 19.550 (t.o. 1984) (Adla, XLIV-B, 1319); 22.903 (Adla, XLIII-D, 3673); 23.187 (Adla, XLI-C, 2006).

(**) El Derecho, 21/10/08.

haber intervertido el título por el que se inició en la tenencia del inmueble.

5. Cuando el demandado por desalojo no se limita a desconocer el carácter de tenedor precario que se le atribuye en la demanda, sino que afirma su calidad de inquilino del accionante, queda a su cargo

la prueba del nexo jurídico en cuya virtud se niega a restituir el inmueble materia del juicio.
M.M.F.L.

55.563. CNCiv., sala D, febrero 22-2008. Sucesión Domínguez, Víctor c. Fernández, Hugo Marcelo y otro s/desalojo por vencimiento de contrato.

Quiebra*

Concurso preventivo del fiduciante. Fideicomiso en garantía. Inoponibilidad al concurso. Homologación del acuerdo preventivo

1. El contrato de fideicomiso de garantía celebrado a fin de garantizar un préstamo sindicado otorgado al deudor resulta inoponible al concurso preventivo de éste, pues el concurso del deudor fiduciante no afecta la continuidad y cumplimiento del contrato de fideicomiso en tanto, tal activo pasó a integrar un patrimonio ajeno afectado a un fin específico bajo titularidad del fiduciario.

2. Toda vez que el bien que sirve de asiento de la garantía ya salió del patrimonio del deudor-fiduciante, el beneficiario del fideicomiso de garantía no tiene que verificar su crédito en el concurso del fiduciante.

3. El acreedor garantizado con fiducia de garantía goza de pago

preferencial sobre los demás acreedores del deudor, pero no en virtud de un privilegio sobre la cosa, sino que en tanto los bienes no están en el patrimonio del deudor, sino en el del fiduciario.

4. El fiduciario debe informar la existencia del contrato de fideicomiso de garantía, porque si bien no queda sometido al concurso preventivo del fiduciante, es factible que una vez realizada la garantía pueda quedar un remanente a favor de aquél, que debe ingresar a la masa de acreedores, una vez cancelado el pasivo garantizado.

5. La homologación del acuerdo preventivo presentado por el deudor-fiduciante no produce la novación, en los términos del artículo

(*) La Ley, 10/12/08.