

Datos del Expediente

Carátula: FERRAL RAUL LUIS C/ ROJAS EMILIANO CARLOS ALBERTO Y OTRO/A S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO)

Fecha inicio: 12/03/2019

N° de

Receptoría: MP - 6171 - 2018

N° de

Expediente: 167467

Estado: Fuera del Organismo - En Juz.
Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 1251

Sentencia - Nro. de Registro: 236

19/09/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRADA BAJO EL N° 236-S F° 1251/3

Expediente n° 167.467 – Juzgado n°5

// En la ciudad de Mar del Plata a los 19 días del mes de Septiembre del año dos mil diecinueve reunida la Excelentísima Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia única en los autos: **“FERRAL, Luis c. ROJAS, Emiliano Carlos Alberto y Otro s. Desalojo (excepto por falta de pago)”**. Habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó del mismo que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

CUESTIONES

1) ¿Es justa la decisión apelada?

2) ¿Que pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

I: En la resolución de fs. 229, el Sr. Juez de primera instancia rechazó “in limine” la reconvencción que por cobro de mejoras dedujeron Emiliano Rojas y Rosa Roda.

Para decidir de ese modo, explicó que el trámite de la reconvencción no resultaba procedente en este proceso de desalojo, citando en su apoyo doctrina y jurisprudencia que - en casos de desalojo por cesación de comodato – han estimado que el fundamento de la acción principal no guarda relación con la realización de mejoras en el inmueble.

II: Contra esa decisión, la demandada interpuso recurso de reposición con apelación en subsidio, por lo que rechazado el primero a fs. 231, se concedió en relación el segundo.

Los fundamentos del recurso de la demandada son los que siguen:

a) El Sr. Juez ha dicho que no corresponde la reconvencción interpuesta por el comodatario en un proceso de desalojo, y la demandada señala que desconoció en toda su extensión el contrato, por lo que el Sr. Juez no puede afirmarlo en esta etapa del proceso.

b) La reconvencción es por gastos realizados “por enriquecimiento sin causa”, señalando que eso es lo que sucedería si el Sr. Juez fallara como ha anticipado, manifestando además que su propósito ha sido “...realizar un reenvío y desinsacular mediador porque justamente el Sr. Ferral solo quiere obtener lo que no le pertenece y no reconocer derechos a sus poseedores”.

c) “Un rechazo anticipado, infortunado y anticipado en este primer etapa judicial, y poco feliz en cuanto a que veda a oportunidad de acercar a las partes” (sic). “La judicatura y decisorio corresponde a la clausura del proceso, cuando a través de las pruebas aportadas por las partes y en cumplimiento con los principios de bilateralidad y congruencia, (no de arbitrariedad), el Juez libremente, según su buen entender y sana crítica debe fallar”.

Por ello pide que “se revoque el párrafo citado, se revea situación fáctica planteada y se proceda con lo solicitado ante Denuncia del Enriquecimiento sin causa...”.

III: Propongo que se confirme la decisión recurrida.

a) En la resolución de fs. 229, el Sr. Juez dijo claramente que no resulta procedente el trámite de la reconvencción de manera conjunta con la demanda por desalojo, y citó doctrina y jurisprudencia que no solo refiere a las mejoras efectuadas en el inmueble que fue objeto del contrato de comodato, sino que también incluye como fundamento que la acción principal no guarda relación con las citadas mejoras.

Es uniforme la jurisprudencia en el ámbito de esta Provincia que señala que “el proceso de desalojo es especial en cuanto a sus formas y objeto, aun cuando sujete su trámite a las reglas del proceso sumario. Su especificidad y el fin para el que ha sido instituido desaconsejan, “prima facie”, la posibilidad de incorporar reconvencciones en su cauce, en tanto ellas alteran el orden y la celeridad que en él deben reinar (doct. arts. 676 y 485, CPCC). Las razones de practicidad y economía procesal no tienen aquí relieve para aceptar esa acumulación. Pueden ser ellas dirimientes en otros andariveles procesales, mas no el proceso de desalojo, donde conspiran contra el propósito cardinal para el que fue instituido. Ese singular carril es el mecanismo instrumental que permite, a quien cuenta con un derecho diáfano a la restitución de un inmueble, obtener su pronta recuperación. En ese contexto, la incorporación de un planteo reconvenccional generaría no solo una dilución de esa específica finalidad, sino además un atascamiento del despliegue natural del proceso, con el consiguiente sacrificio del claro fin que lo prohija (CC0002 SM 64895 375 29/11/2011 Juez SCARPATI (SD) “Bedoy, Eusebia c/ Ocupantes y/o Intrusos s/ Desalojo”).

Pues “debe tenerse en cuenta el carácter especial del juicio de desalojo en cuanto a sus formas, autonomía conceptual y especificidad de las normas que lo regulan; pues de aceptar lo contrario, sería desnaturalizar el trámite abreviado que debe tener la acción de desalojo, con mella del buen orden y celeridad del proceso. De allí que la reconvencción referida a un eventual derecho al cobro de mejoras

resulta inadmisibile en el proceso de desalojo (CC0103 MP 145120 RSI-17-10 I 08/02/2010 Carátula: Pezzati, María Angélica c/Fuentes, Sandra s/Desalojo (excepto por falta de pago)).

En igual sentido, además de la Sala III de este Tribunal y la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Martín ya citados, pueden mencionarse las decisiones de las Cámaras de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la ciudad de La Plata (CC0203 LP 101916 RSI-11-4 I 10/02/2004 “Y.P.F. c/Tressan S.R.L. s/Desalojo”), Quilmes (CC0001 QL 12181 RSI-210-9 I 23/11/2009 “Mintzer, Mirian Emilia c/Acedo, Gustavo Homero s/Desalojo”), San Isidro (CC0002 SI 94572 RSI-1027-3 I 28/10/2003 “VOENA, Carlos A. c/STAFFOLANI, Ricardo s/DESALOJO”) y La Matanza (CC0001 LM 105 RSI-2-2 I 15/05/2001 “Aguilera, Tomás Ireneo c/Vereda, Juan Carlos s/Desalojo”).

La premisa fundamental del criterio que se transcribe, es que la existencia de mejoras invocadas - por el tenedor o por el poseedor- no incide sobre el rechazo o el progreso de la acción principal.

Este criterio está influido también por la experiencia acumulada en nuestro país sobre la demora en los procesos de desalojo por la vía de planteos ajenos a la exigibilidad de la obligación de restituir la cosa. Una vez más, se evidencia acertado ante el reconocimiento expreso de la apelante que pretendía con ello “...realizar un reenvío y desinsacular mediador...”.

b) Las calificaciones y apresurados juicios que desliza la recurrente, tampoco son útiles para ayudarla.

No encuentro aquí arbitrariedad alguna, e incluso advierto que la reconvencción podría haber sumado como causal de rechazo “in limine”, la siempre reconocida y ahora expresa subsidiariedad de la “actio in rem verso” (art. 1795 del CCyC) ante las acciones previstas en los arts. 1202, 1211 o en su caso, en el art.1938 del CCyC (ver la reconvencción a fs. 207, 209 punto VII).

Finalmente, el rechazo de la reconvencción no le impide solicitar al Sr. Juez de primera instancia una audiencia de conciliación, si considera que ese es el camino adecuado para la solución del conflicto

Por las razones y citas legales expuestas a la primera cuestión voto por la **AFIRMATIVA.**

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

Atendiendo a la votación precedente corresponde rechazar el recurso de apelación en subsidio interpuesto por la demandada. Propongo que las costas sean impuestas a la apelante vencida (art.68 del CPC) y que se difiera la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 14.967.

ASI LO VOTO

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

SENTENCIA

Con fundamento en el acuerdo precedente se dicta la siguiente sentencia: I) Se rechaza el recurso de apelación en subsidio interpuesto por la demandada, con costas a la apelante vencida (art. 68 del CPC). II) Se difiere la regulación de honorarios para la oportunidad del art. 31 de la ley 14.967. Regístrese. Notifíquese personalmente o por cédula (art.135 del CPC). Devuélvase.

Roberto J. Loustaunau Ricardo D. Monterisi

Alexis A. Ferrairone

Secretario

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^