000933/2024

Comodoro Rivadavia, cuatro de abril de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"M., A. c/ C., H. A. s/ DESALOJO" Expte. N° 933/2024,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 3 (Expte. N° 189/23) por haber interpuesto la demandada (ID 1576298) recurso de apelación contra la sentencia definitiva N° 303/2024 que hace lugar a la demanda de desalojo promovida contra el actor y condena al demandado y/o cualquier otro ocupante a desalojar el inmueble sito en calle Rawson Nº X. de esta ciudad.

I- La recurrente en su memoria Punto III (ID 1720261) solicita apertura a prueba en los términos del art. 263 inc. 2 del CPr. Solicita se produzca la prueba ofrecida y denegada por el juez de grado: reconocimiento de documental, testimonial e informativa. Funda su petición en que el juez denegó la prueba que oportunamente ofreció para acreditar la prescripción adquisitiva usando como fundamento la prohibición establecida en el art. 697 del C.Pr., para juicios de desalojo fundados en causales de falta de pago o vencimiento de plazo, aunque no existía contrato de locación alguno que lo justifique, pero contrariamente y a posteriori, basado en el art. 353 del CPr., admitió la documental acompañada por la actora en forma extemporánea.

Afirma que el objeto del desalojo no es la falta de pago o vencimiento del plazo del contrato de locación, ya que no hay instrumento que así lo acredite.

Corrido traslado, contesta la actora y en el Punto III de su responde, replantea prueba denegadas en primera instancia: informativa, testimonial e inspección ocular. Aclara que si bien no es el proceso de desalojo el ámbito propicio para discutir la posesión del bien, por el principio de eventualidad, ante la defensa de supuesta posesión, ejerció su derecho de defensa y ofreció prueba como lo autoriza el Código Procesal (art. 353) con los mismos requisitos establecidos para la contestación de demanda. Añade que juez desestimó las pruebas ofrecidas aplicando la limitación probatoria del art. 697 del CPCC.

Concluye que por el mismo principio de eventualidad venimos a realizar el replanteo de prueba y pertinente pedido de apertura a prueba por cuanto si se hiciera lugar el replanteo de pruebas efectuado por la demandada se abriría un nuevo debate sobre cuestiones atinentes a la posesión del bien, y se vería claramente cercenado su derecho de defensa en caso de no poder producir las pruebas que le fueron denegadas en primera instancia.

II- La actora demandó por desalojo a fin que se le restituya el inmueble objeto de autos y adjunta como documental el convenio de desocupación celebrado entre las partes con firma certificada por escribano público.

La demandada contesta (ID 1158818), opone excepciones de prescripción adquisitiva, falta de legitimación activa y pasiva y, subsidiariamente contesta demanda y alega ser el único titular dominial del inmueble. Ofrece prueba.

Corrido traslado, contesta la actora (ID 1204492) y solicita el rechazo de las excepciones opuestas.

Corrido nuevo traslado al demandado, éste contesta (ID 1242443), desconoce la documental adjunta por la actora y se opone a la prueba documental en poder de la demandada y a la inspección ocular.

El 31/10/23, contesta oposición la actora (ID 1281113).

El 4/12/2023, el juez abre a prueba la causa señala: "...PRUEBAS INFORMATIVAS, TESTIMONIAL Y DE RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTAL: toda vez que el art. 697 del CPr. establece que en los juicios de desalojo cuya causal sean por vencimiento de plazo o por falta de pago sólo serán admitidas la prueba documental, confesional y pericial, a las pruebas informativas, testimonial y de reconocimiento de documental ofrecidas por las partes, no ha lugar por improcedente. Y admite la prueba documental ofrecida por ambas partes y la confesional de la demandada.

El 8/12/2023, la actora interpone recurso de reposición. El juez hace lugar a dicho recurso y dispone: "Proveyendo las pruebas ofrecidas por la parte actora: I. DOCUMENTAL: Téngase presente la ofrecida junto a la demanda y la acompañada mediante escritos digitales ID 1204492, 1204494, 1204495, 1204496, 1204497, 1204498 y 1204499. (...)".

El 5/3/2024, la demandada desiste de la prueba confesional.

El 30/5/2024, se agrega el alegato presentado por la actora (ID 1497723) y pasan los autos a sentencia.

El 29/7/2024, se dicta la S.D. N° 303/2024, que aquí se recurre.

III- Cabe recordar que es criterio constante de esta Cámara de Apelaciones que la apertura a prueba en la Alzada “es de carácter excepcional y su interpretación restrictiva” (C.Ap. Sala U Expte. Nº 320/24 S.I. Nº 294/24; Sala B, Expte. Nº 91/2015, S.I. Nº 106/2016; Sala A Expte. Nº 290/2010 S.I. Nº 162/2010; Cfme. Palacio-Alvarado Velloso, “Código Procesal”, Tomo IV, PáG. 365).

La procedencia de producción de prueba en segunda instancia, es excepcional y se funda, principalmente, en que el Juez de grado no haya resuelto correctamente la cuestión planteada.

En la especie nos encontramos ante un proceso de desalojo por falta del pago de alquileres, en el caso concreto, la restitución de un inmueble por falta de pago de alquileres otorgado en virtud de un convenio de desocupación celebrado entre el Sr. M. y el Sr. C., con firma certificada por escribano público, revistiendo la calidad de propietario y ocupante, respectivamente.

La acción de desalojo es una acción personal encaminada a obtener la restitución de un inmueble por quien tiene derecho a su libre uso y disponibilidad, frente a quien o quienes no tengan un justo título para continuar en la ocupación. Es decir, que el actor debe tener un derecho personal a exigir al demandado la

restitución y el demandado debe estar obligado a restituirla.

En referencia a lo expuesto, se ha de memorar que la naturaleza del juicio de desalojo sólo permite la discusión de derechos personales, no la de derechos reales, pues la controversia sobre estos últimos debe tramitarse en juicio aparte y por la vía procesal que se estime conveniente (Cfme. Morello, Cód. Proc. Civ. y Com. Edit Abeledo-Perrot, Tomo VII-B, pág 38).

Se ha sostenido con acierto que quedan excluídas de su ámbito, todas las cuestiones vinculadas directa o indirectamente al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, puesto que existen otras vías destinadas al reconocimiento de los derechos en juego (Cfme. Fenochietto, "Cód. Proc. Civil de la Nación", Tomo 3, pág. 5523).

En el particular, las pruebas informativa, testimonial y de reconocimiento de documental ofrecidas por la demandada fueron rechazadas en primera instancia por inadmisibles, atento la causal de desalojo invocada y las disposiciones del art. 697 del CPr. Lo expuesto sella la suerte del pedido.

El juez resolvió su rechazo en virtud de no estar permitidas en el proceso de desalojo, no logrando la crítica concreta que demuestre cual es el yerro del juez de la instancia de grado. Es que el apelante no indica razones demostrativas y suficientes sobre la necesidad

de la producción de la prueba a los fines del objeto del proceso de desalojo.

Por ello, debiendo ser analizado restrictivamente, corresponde rechazar el planteo de prueba en segunda instancia por el demandado (Punto III -ID 1720261-). Sigan los autos según su estado.

IV- Teniendo en cuenta el estado del proceso, no se imponen costas y no se regulan honorarios, difiriéndose los mismos al momento de dictar sentencia definitiva.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Nº II de la ciudad de Comodoro Rivadavia **RESUELVE:**

1) Rechazar el planteo de prueba en segunda instancia por el demandado (Punto III -ID 1720261-). Sigan los autos según su estado.

2) Diferir la imposición de costas y regulación de honorarios hasta el momento de la sentencia definitiva.

3) Regístrese, notifíquese.

REGISTRADA BAJO EL N° 191 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS