Comodoro Rivadavia, de junio 2009.

VISTOS Y CONSIDERANDO

Estos autos caratulados: **"P. N. I. c/ B. M. G. s/ DESALOJO" Expte no. 63/2009**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución No 2, (Expte no.1612/2008), por haber interpuesto, a fs. 167, recurso de apelación el tercero interesado contra la sentencia interlocutoria de fs. 161/162.

En su memoria de fs. 182/187, se agravia el tercero por el rechazo in limine de la reconvención por daños y perjuicios interpuesta por su parte. Realiza un resumen de los antecedentes del caso. Sostiene que lo resuelto implica denegación de justicia. Señala que de sus fundamentos se colige que se rechaza por exceder el límite de la competencia por materia del tribunal. Agrega que en dicho caso, correspondía que se remitiera la causa al juez que se creía competente. Critica que el rechazo se haya fundamentado por exceder el limitado marco probatorio del proceso de desalojo y ser competencia de otro tribunal por la materia. Aduce que la reconvención está permitida en los procesos de desalojo dentro de nuestro código de rito. Critica la valoración efectuada de la prueba, especialmente de la documental. Solicita se revoque el fallo. Hace reserva del caso federal.

A fs. 190/191 contesta la parte actora y solicita el rechazo del recurso.

II- De las constancias del caso se observa que a fs. 11, la actora interpone juicio de desalojo contra la señora M. G. B. por falta de pago de alquileres. Denuncia conexidad con los autos: " P. N. I. c/ B. M. G. s/ Prepara Vía Ejecutiva" Expte no. 274/08, funda en derecho y ofrece prueba. Se notifica

el traslado de la demanda a fs. 25/26. La demandada contesta el traslado y opone excepción de falta de legitimación pasiva y, ofrece prueba (fs. 51/57).

A continuación, a fs. 137/146 vta. se presenta a juicio la firma S.G.G. S.R.L., como tercero interesado (arts 90 inc 2° del CPr). Contesta la demanda y reconviene a la actora por daños y perjuicios por los fundamentos que expone en su escrito, cuantifica el daño material invocado, solicita se decrete medida cautelar de prohibición de innovar y, ofrece prueba.

Sustanciados el pedido de intervención de terceros y excepción opuesta por la demandada, el tribunal dicta a fs. 161/162 vta. resolución que, hace lugar a la intervención del tercero- S.G.G. S.R.L. en los términos del art. 90 inc 2 y 91 último párrafo y con los alcances del art 96 último párrafo del CPCCH; asimismo, rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta por la demandada e impone costas.

III- Efectuada la reseña del caso y de los agravios, corresponde introducirnos en el análisis del recurso.

De la lectura de los agravios se advierte que la crítica apunta al rechazo in limine de su reconvención con fundamento – según sostiene el recurrente- en exceder la cuestión la competencia por materia del tribunal actuante.

Cabe aclarar que lo afirmado por el recurrente no es exacto. En efecto, el tribunal al fundamentar su decisión en forma clara y precisa expresó: " Toda vez que de la contestación de la demanda y reconvención de fs. 137/146, surge que la controversia excede la competencia en razón de la

materia asignada a este Juzgado de Ejecución por la ley provincial 5344, ya que la misma corresponde a un reclamo por daños y perjuicios por incumplimiento contractual y por ello aplicable al caso la imposibilidad prevista en el art. 188, inc 2° del C.P.C.C. y teniendo en cuenta los antecedentes de la Excma Cámara de Apelaciones en los autos: "R. M. A. c/ R. O. M. O. s/ Desalojo" Expte no. 14.662/04 (Sentencia Interlocutoria 256/2004), no corresponde entender en dicha pretensión" Continúa diciendo: "En efecto, el limitado ámbito del juicio de desalojo impide considerar reconvenciones que excedan aquellas alternativas propias del proceso cuyo objeto es ordenar la restitución del inmueble. Las cuestiones que eventualmente pudieran estar vinculadas a las situaciones derivadas de la relación contractual, pero que exceden el marco de interdependencia propia de ella, no es compatible con el trámite acotado del desalojo (v. Kenny, Proceso de desalojo, Págs. 207,209)..."

Nos hemos permitido transcribir dichos párrafos del fallo a fin que su lectura completa y no parcial como propone el recurrente, posibilite llegar a una correcta interpretación de la decisión.-

El magistrado no se declaró incompetente por razón de la materia y sin más rechazó la reconvención, sino que con fundados motivos en derecho manifestó que la pretensión excedía el estrecho marco de estudio del proceso que nos ocupa brindando argumentos pertinentes.

Destacase que el criterio sostenido por el juez sigue el sustentado por esta Sala en anteriores pronunciamientos, en que se resolvió en el mismo

sentido con relación a la reconvención por daños y perjuicios opuesta por el demandada en un juicio de desalojo (Ver: Sala A Sentencia Interlocutoria No 184/2005. Expte no. 15.232/2005). En dicho caso se dijo- siguiendo el criterio jurisprudencial predominante- que la admisibilidad de la reconvención en los juicios de desalojo se restringe únicamente al supuesto de que la contrademanda guarde estrecha relación con la acción principal, es decir, que esté vinculada necesariamente a la relación jurídica que da contenido a la pretensión sustentada de la demanda.

En el particular, se evidencia que no es procedente el trámite conjunto de la demanda de desalojo con la demanda que pretende el cobro de sumas de dinero en concepto de reparación por daños y perjuicios sustentado en un incumplimiento contractual. Las pretensiones no son conexas, la vinculación sustancial en que se basan difieren en cada caso, careciendo la reconvención de relación jurídica con la acción principal del desalojo.

A mayor abundamiento, en el presente el reconvincente es un tercero, que actúa voluntariamente como litisconsorte de la parte principal con la que comparte intereses adhiriéndose a su postura, en el caso, la demandada.

Por ello, en virtud que la demandada principal no reconvino por daños y perjuicios, el tercero carece de dicha facultad en el presente, pues conforme lo establece el código procesal, si bien tiene las mismas facultades que la accionada ello no implica que pueda excederlas. Máxime cuando como en el supuesto de autos la reconvención planteada no se relaciona con la demanda principal.

Como se señalara precedentemente, en los juicios de desalojos el análisis de la admisibilidad de la reconvención debe interpretarse con criterio restrictivo, por ello, atento la calidad de tercero del recurrente y la circunstancia que conforme la doctrina predominante solo se admite excepcionalmente la reconvención efectuada por un tercero, la que debe ser conexa con la cuestión principal, no siendo el supuesto de autos uno de dichos supuestos.

Lo expuesto no implica denegación de justicia como alega el tercero, pues el tercero tiene la posibilidad de tramitar su pretensión mediante el proceso de conocimiento pertinente que habilita mayor debate y prueba, ante el tribunal competente en su caso.

Por ello, corresponde rechazar el recurso de apelación del tercero – S.G.G. S.R.L.- y en consecuencia, confirmar la resolución de fs. 161/162.

Atento el modo de resolver la cuestión, las costas de la alzada se imponen al recurrente vencido, por el principio objetivo de la derrota (art 68 CPr). Se regulan los honorarios de los letrados intervinientes de conformidad con la labor desarrollada, éxito obtenido y etapa procesal, determinándose los mismos de acuerdo al mínimo legal,(art 6,7,8, 9, 14,33 y ss ley 4335 t.o).

Por ello, la Sala **A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia,

R E S U E L V E:

1°).- Rechazar el recurso de apelación del tercero interesado de fs. 166 y en consecuencia,

confirmar la sentencia interlocutoria de fs. 161/162 vta.

2°).- Costas de la alzada al recurrente vencido. Regular los honorarios del Dr. G.I.R. en la suma de $ 50 y los del Dr. G.C. en la suma de $ 150.-

3) Tener presente la reserva del caso federal de fs. 187.-

4°).- Regístrese, Notifíquese, Devuélvase.-

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia el doctor Fernando Nahuelanca y haber concordado con la solución del caso (art. 274 CPCCCh.).-

REGISTRADA BAJO EL NRO. AÑO 2009

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS