--- Trelew, de octubre de 2.010.-

--- **Y VISTOS**: La resolución de fs. 492, el recurso de apelación de fs. 495, su concesión en relación a fs. 496, el memorial de agravios de fs. 497/498vta; y ----------

--- **CONSIDERANDO**: ----------

--- **I.-** Que la resolución de fs. 492 dispuso, en lo pertinente, no hacer lugar a la reconvención deducida por la demandada a fs. 498. Para decidir así, el juez "a quo" consideró que en el proceso sumario, y en especial en el proceso de desalojo, la admisibilidad de la reconvención debe ser apreciada con criterio restrictivo a fin de evitar la perturbación de acciones que deben corresponder a un trámite abreviado. ------

--- Contra esta decisión se alza la accionada a fs. 495 y expresa agravios a fs. 497/498. En lo fundamental indica: a) la decisión del juez carece de fundamentación, pues la apreciación restrictiva del instituto no implica que deba rechazárselo en todos los casos, y debió explicar por qué rechaza la reconvención; b) la oposición al desalojo se funda, dice, en el derecho de retención que ejerce sobre el inmueble por falta de pago por parte de la locadora, de las mejoras introducidas por el recurrente; c) la decisión recurrida genera dispendio jurisdiccional al obligar a iniciar un juicio por separado, donde pedir suspensión cautelar del desalojo en virtud del derecho de retención; d) de la documental aportada por la actora surge la obligación de resarcir las mejoras efectuadas al inmueble; e) es conveniente, afirma, que en un mismo proceso se diluciden cuestiones traídas a consideración en la demanda y reconvención; f) en nuestro código ritual es admisible reconvenir en un juicio sumario con una pretensión que debería ventilarse en juicio ordinario; g) aún analizando con criterio restrictivo se dan los extremos para la admisibilidad de la reconvención, puesto que los medios probatorios tendientes a oponerse al desalojo son suficientes para acreditar la garantía de la acreencia; h) el pedido de audiencia de conciliación manifiesta la voluntad de no entorpecer la acción de la contraparte. ----------

--- **II.-** Así planteado el recurso, corresponde no hacer lugar al mismo y confirmar la decisión de grado. ----------

--- En efecto, el art. 691 de la ley XIII nº 5 establece que la acción de desalojo se sustanciará por el procedimiento previsto para el "juicio sumario", con las "modalidades" que se establecen en los artículos siguientes. Estos, es cierto, no impiden la articulación de una reconvención, que, por lo demás, está prevista para el proceso sumario (art. 491, ley XIII nº 5), pero tampoco la regulan expresamente y su introducción es, por vía de reconducción e interpretación, excepcional. De allí que la admisión de la reconvención en procesos de desalojo debe efectuarse con criterio restrictivo y siempre

considerando el fin para el que se instrumentó la especial vía del desahucio judicial. Así, fundamentalmente, en cumplimiento del deber judicial de garantizar el orden y la celeridad procesal (doc. art. 34, inc. 5º, ap. "e", ley XIII nº 5). ----------

--- La jurisprudencia corriente avalan esta postura, que, por lo demás, es la que expuso genéricamente el juez de grado en la resolución que se examina. ----------

--- La Cámara Nacional Civil, Sala A, en sentencia del 10/09/2002, en la causa "Lalcec c/ Gramajo, Marta y otro" (DJ, 2002-3-733), resolvió que: "es inadmisible en un juicio de desalojo la reconvención por cobro de "mejoras realizadas", pues el fundamento de la acción principal no guarda relación directa con el reclamo de alquileres (en el caso desalojo por vencimiento de plazo), sino que sólo se pretende obtener el desahucio de la demandada". ----------

--- La Sala E de la misma Cámara de Apelaciones indicó en otro fallo dictado el 29/11/2007, en la causa "Blanco de Armelin, Angélica M. c/ Véliz Pedro A. y otro" (DJ, 2008-2-39), que: "Es improcedente la reconvención impetrada por el locatario del inmueble, pues si bien su pretensión se encuentra fundada en la misma relación jurídica invocada por el locador en apoyo de su acción, no se cumple con la conexidad que exige el art. 357 del Código Procesal (similar a nuestro actual art. 361, ley XIII nº 5), toda vez el objeto de la demanda es obtener el desalojo por la causal de vencimiento de contrato, mientas que el accionado persigue la reparación de los daños y perjuicios". ----

--- Esto es patente en autos, donde se pretende, por un lado, el desalojo del inmueble por vencimiento de contrato (fs. 25), y por otro se reconviene por mejoras realizadas al bien en cuestión, que –dice la recurrente– ascenderían a $252.300,00 (fs. 485). Aún con una interpretación amplia la reconvención en el caso es inadmisible, pues si bien podrían considerarse relacionados los reclamos, no tiene conexión el objeto de la acción y la reconvención ni tramitan por el mismo procedimiento (arts. 88, inc. 3º, 323, inc. 1º, y 491, de la ley XIII nº 5). ----------

--- En este sentido, la Cámara de Apelaciones de San Isidro, Sala II, en la causa "Martínez, Aníbal c/ González, Miriam Susana s/ Desalojo" (sentencia del 01/10/2002, en JUBA, sum. B1750507), dijo que "la remisión al trámite del proceso plenario abreviado no empece al carácter especial del juicio de desalojo en cuanto a sus formas. Por ello, la autonomía conceptual y la especificidad de las normas que lo regulan, desaconseja incorporarle reconvenciones, que hagan convivir acciones contrapuestas, con mella del buen orden y celeridad del proceso". ----------

--- La Cámara de Apelaciones de La Plata, Sala 1ª, en la causa "Lisse, Juan Gotardo c/ Polichella, Mónica s/ Desalojo" dijo que "Constituye un principio común, que el objeto del proceso especial de desalojo queda limitado a verificar si existe o no, entre las partes, una obligación exigible de restituir el inmueble (art. 676, 2do. apar. Cód. Proc.; concordante con nuestro actual art. 692, ley XIII nº 5). La litis se agota con esa problemática, siendo inviable acumular otras pretensiones a dicho proceso especial, subrayando que no cabe desvirtuar el objeto particular o singular de esta categoría de juicio, acumulando cuestiones propias de los de naturaleza común, que no se encuadran dentro de las estructuras y finalidades de aquellos" (sentencia del 09/03/1995 , JUBA sum. B251306). ----------

--- Por ello también se ha dicho que "el ordenamiento procesal admite la reconvención en los juicios plenarios abreviados, cuando las pretensiones en ellas deducidas deriven de la misma relación jurídica o sean conexas con las invocadas en la demanda, pero para que aquélla sea admisible debe poder sustanciarse por los términos propios del juicio iniciado" (Cám. Apelaciones de Mar del Plata, Sala I, 02/06/1992, "Bogado, Ignacia c/ González, Héctor y/o cualquier otro ocupante s/ Desalojo por vencimiento de término con condena futura"; así también en la sentencia del 04/02/2003, "Pascale, Susana E. y Ots. c/ Sommariva, Marcela L. s/ Desalojo por Falta de Pago", en JUBA sum. B1350200). ----------

-- Finalmente, también la Cámara de Apelaciones de Comodoro Rivadavia, Sala A, en las SIC. Nº 184 de 2005, SIC. Nº 81 de 2009, indicó 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". ----------

--- Esta es la doctrina que traduce la sentencia de fs. 492, por lo que habrá de ser confirmada y, consecuentemente, se rechazado el recurso. ----------

--- **III.-** Por la forma en que se resuelve, las costas se imponen al recurrente perdidoso (art. 70, ley XIII nº 5). En consideración a la importancia y extensión de las labores desarrolladas en la Alzada, carácter con se actúo, las etapas cumplidas y el resultado obtenido, se regulan los honorarios del Dr. C. H. A. en el 0,49% del monto de la reconvención (arts. 5, 6, 13, 32 de la ley XIII nº 4). ---------- Por ello, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE**: ----------

Confirmar la sentencia de fs. 492. ----------

Imponer las costas al recurrente perdidoso. ----------

Regular los honorarios del Dr. C. H. A. en el 0,49% del monto de la reconvención. --------

---------- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

REGISTRADA BAJO EL Nº ___85___ DE 2010 – SIC.- Conste.-

cg