000574/2011

Comodoro Rivadavia, de marzo de 2012.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"B. E. L. y OTRA c/ C. R. N. s/DESALOJO" Expte. N° 574/2011,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 2, (Expte. N° 2032/2011), por haber interpuesto la demandada a fs.146 vta., recurso de apelación contra la resolución de fs.146 que rechaza in limine la reconvención por escrituración interpuesta por la parte.

I- En su memoria de fs.149/151 vta. sostiene que el juicio de desalojo no es un proceso de conocimiento limitado. Manifiesta que procede para los supuestos en que el derecho a requerir la restitución no está cuestionada y deriva linealmente del colecto probatorio. Señala que éste no es el caso de autos y que su parte posee a título de dueño y con ánimo de tener la cosa para sí. Afirma que aporta elementos probatorios que acreditan la verosimilitud de su postura. Insiste que al rechazar in limine su pretensión contra el actor se limita su derecho de defensa en juicio y de propiedad como también el acceso a la jurisdicción. Sostiene que el desalojo no procede contra el poseedor y que en el caso se debe optar por otra vía. Aduce que la ley procesal no limita la reconvención en este tipo de procesos al que se le aplican las normas del sumario. Señala las razones que habilitan la acumulación de ambas pretensiones: conexidad respecto de la causa y la relación jurídica que vincula a las partes. Aduce que es necesario admitir la amplitud probatoria que permita llegar a la verdad objetiva. Solicita se revoque la resolución de

grado y se admita la reconvención.

II- De las constancias del caso se observa que a fs.112/116, los actores promueven demanda de desalojo contra la demandada y/o terceros ocupantes del inmueble que individualizan en su escrito, por haber quedado resuelto el contrato de compraventa de inmueble suscripto por incumplimiento del pago de saldo de precio. Relatan los hechos y fundan su pretensión en el art. 1204 CC y CPCCCH. Adjuntan documental y ofrecen prueba.

A fs.138/145vta., la accionada contesta demanda y en el punto IV de fs.143, reconviene a los actores por la escrituración del inmueble individualizado como parte del solar "X" de la manzana ** designado en plano especial como Lote */* de esta ciudad y a fin que se declare inadmisible la rescisión contractual extrajudicial del contrato de compraventa de inmueble. Ofrece prueba.

A fs.146, el tribunal rechaza in limine la reconvención interpuesta por la demandada porque exceder el objeto del presente trámite y la competencia del juez actuante y no es compatible con el juicio de desalojo (Ley v N° 93).

III- En los juicios de desalojos el análisis de la admisibilidad de la reconvención debe interpretarse con criterio restrictivo pues, 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.

El recurrente sostiene la admisibilidad de su pretensión en virtud de la relación jurídica que vincula a las partes y la conexidad existente (art. 361

2do párrafo CPCCCH), conforme los fundamentos y elementos de prueba aportados.

Ahora bien, cabe destacar que en el desalojo es inadmisible toda reconvención fundada en una acción real, como por ejemplo, la acción de manutención de la posesión, escrituración o nulidad, que deberán tramitar por un proceso separado atento las naturalezas de las cuestiones y el amplio debate que requieren (Ver: C. Apel Mar del Plata, Sala 1ª "Sensus" t. XVIII, p. 28 citado por RAMIREZ Jorge Orlando " El juicio de desalojo" 6ª edición actualizada. Ed. Nova Tesis, pag 146).

A mayor abundamiento, para que la acumulación de pretensiones sea posible es requisito que el juez que deba conocer sea competente por razón de la materia, no siendo este el caso de autos (Ley V N° 93 y art. 190 inc 2° CPCCCH).

Así el juez al fundamentar su decisión expresó: "En definitiva la pretensión de escrituración excede la competencia del tribunal para entender en la misma, en virtud de la naturaleza del trámite y el objeto de la acción conforme Ley V N° 93", invocando precedentes de esta Sala (SI N° 256/04 y N° 81/09).

Cabe agregar que el recurrente no discute la incompetencia del tribunal para entender en la acción por escrituración, por ende, dado que la competencia por materia es de orden público la acumulación pretendida es inadmisible.

No se observa afectación del derecho de defensa ni el debido proceso legal, en razón de que la resolución apelada encuentra adecuado fundamento en derecho, tal cual lo manifestara el juez y en tanto deviene improcedente la tramitación de la reconvención

en los términos aunque ha sido planteada.

Reiteramos, el proceso de desalojo, tiende a brindar urgente protección al derecho de propiedad y al decir de Alsina consiste en "dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, a la acción de sus detentadores" (Tratado VI p. 60). En el mismo sentido se ha sostenido con acierto que quedan excluidas 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, "Cod. Pr. Civil de la Nación T. 3, p. 552").

En el particular, se evidencia que no es procedente el trámite conjunto de la demanda de desalojo con la demanda que pretende la escrituración del bien inmueble y la declaración de inadmisible la resolución contractual porque exceden el marco de estudio de este tipo de juicios y no corresponden a la competencia del juez actuante.

Por todo lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación del demandado y en consecuencia, confirmar la resolución de fs.. 146.

Atento el modo de resolver la cuestión, las costas de la alzada se imponen al recurrente vencido, por el principio objetivo de la derrota (arts. 69 y 70 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, (arts. 5 a 7,32, 13 y ss Ley XIII N° 4 y su modificatoria Ley XIII N° 15).

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

RESUELVE:

1°).- Rechazar el recurso de apelación del demandado de fs.146 vta., y en consecuencia, confirmar la resolución de fs.146.

2°).- Costas de la alzada al recurrente vencido. Regular los honorarios del Dr. V. M. C. A. en la suma equivalente a 4 jus.

3°).- Regístrese, notifíquese y devuél-vase.

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2012

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS