000508/2013

Comodoro Rivadavia, de octubre de 2013.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"V., F. y O., L. c/ S. B., N. s/ DETERMINACION DEL VALOR DE LAS MEJORAS", Expte. N° 508/2013,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 1 (Expte. N° 1636/2013).

I.- Llegan los presentes autos a conocimiento de esta Sala por haber interpuesto la parte actora a fs. 216 recurso de apelación contra la resolución de fs. 215 y vta. que rechaza in limine el incidente planteado.-

La recurrente se agravia a fs. 218/219vta. porque entiende que lo decidido por el magistrado es incongruente.- Sostiene que su pretendió la determinación en valor en dinero de las mejoras (una vivienda que construyeron sobre el lote objeto del desalojo), que la incidentada garantice de manera efectiva y suficiente el pago de las mismas y finalmente, que en orden a los dispuesto por el art. 176 del C.Pr., se suspenda la prosecución del proceso principal hasta tanto se pudiera determinar el valor de las mejoras.- Entiende que al no haber otorgado la demandada fianza ni caución alguna por los eventuales daños y perjuicios que su demanda pudiere irrogar, el lanzamiento provocaría un enriquecimiento ilícito a favor de la demandada, la que no acredita ingresos suficientes para indemnizar la obra. Agrega que el juez erróneamente rechazó el incidente, entendiendo que lo pretendido fue el pago del valor de las mejoras introducidas en el inmueble cuyo desalojo se dispuso y el ejercicio del derecho de retención; pretensión que

no fue introducida en esta litis. Lo único que se dijo acerca de éste derecho, es que de no determinar el valor de las mejoras, y no afianzar las mismas, ellos cuentan con el derecho de retención, el que eventualmente ejercerán, por asimilarse la vivienda a un fruto civil (art. 3939 C.C. y correlativos).- Solicita habilitación de días y horas inhábiles atento el mandamiento de lanzamiento presentado el día 03 de septiembre del corriente año.-

II.- Conforme lo expuesto, la parte actora se queja porque no se dio respuesta a las cuestiones planteadas en su escrito inicial. Estas son: determinación en valor en dinero de las mejoras construídas en el lote objeto del desalojo.

El juez claramente resolvió, que el planteo referido al pago del valor de las mejoras introducidas en el inmueble cuyo desalojo se dispuso y el eventual ejercicio de derecho de retención, son planteos que exceden el marco del proceso de desalojo. Agrega que no cabe desvirtuar el objeto particular de ésta categoría de juicio acumulando cuestiones propias de los de naturaleza común, excediendo el mismo el ámbito de su competencia, la que no puede ser desplazada por razones de conexidad.-

Es decir, el juez ha rechazado la pretensión de tramitar en forma conexa el desalojo a dicho proceso e incluso a su competencia, indicándole la vía pertinente.-

Es que conforme lo dispone el art. 691 del C.Pr. el progreso de desalojo tiene por finalidad exclusiva la recuperación o restitución de un mueble o inmueble respecto de quien se halla obligado a tal restitución (Cfme. Morello…, "Códigos…", T° VIII, pág

496).

Por lo tanto, debe circunscribirse su objeto a la desocupación de la propiedad a favor de quien alegue un derecho sobre ella contra quien la retenga sin derecho.-

La acción es personal, quedando excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones, como las que pretende la actora en su escrito inicial, directa o indirectamente vinculadas al desahucio que exceden el conflicto y la competencia atinente a la tenencia de la cosa.-

Atento las consideraciones vertidas precedentemente corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 216 y, en consecuencia confirmar la providencia de fs. 215 y vta.-

III.- Atento la falta de controversia las costas se imponen por su orden.- Los honorarios se regulan teniendo en cuenta la labor desarrollada, naturaleza de la cuestión, celeridad procesal, éxito obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts. 5/8, 13, 32 y ss. Ley XIII N° 4 modif. N° 15)

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 interpuesto a fs. 440, y confirmar la providencia de fs. 439.-

- **2°)** Costas en esta instancia por su orden.- Se regulan los honorarios profesionales de los Dres. J. N. S. y M. B. I., conjuntamente, en la suma equivalente a TRES (3) JUS.-

3°) Regístrese, notifíquese, devuélvase.-

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara, Dr. Fernando Nahuelanca y concordar en la solución del caso (Ley V-17-DJ).-

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2013
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS.