Puerto Madryn, de Julio de 2014.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **“L., R. S/ Homologación de convenio”, (Expte. N° 110 - Año 2014),** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 386/14) por haber interpuesto recurso de revocatoria con el de apelación en subsidio a fs. 08 la actora, contra la providencia simple de fs. 07.

I. A fs. 05/06 se presenta la Sra. R. L. y solicita se homologue el convenio de desocupación acompañado, que fuera celebrado con la Sra. A. E. G.

El Magistrado *a quo*, a fs. 07, conforme los fundamentos expuestos por la CAPM en la SI N° 163/11 rechaza lo peticionado.

Contra dicha resolución la actora interpone recurso de revocatoria con el de apelación en subsidio a fs. 08.

Entiende la apelante que ha mediado un equivocado razonamiento y encuadramiento, por parte del a quo, con relación a los fundamentos de la CAPM que se invocan como antecedente para arribar el rechazo de la homologación peticionada.

Explica que la homologación de convenio solicitada corresponde a aquéllos que cabe homologar sin que exista un trámite judicial previo a *contrario sensu* de lo resuelto por la CAPM SI N° 163/11 que alude a la preexistencia de un conflicto que justifique la intervención del órgano jurisdiccional.

Destaca que en la documental acompañada consta que la locadora y locataria reconocen el estado de ocupación del inmueble en virtud de un contrato de locación, como así también que el citado acuerdo no lesiona normas en las que esté interesado el orden público, la moral o las buenas costumbres.

Afirma que el art. 29 de la Ley 21.342 confiere validez a los convenios de desocupación bajo determinadas condiciones, siendo además de la señalada, la concurrencia con la celebración con posterioridad al contrato de locación y que el locatario se encuentre en el uso y goce del inmueble, como aspectos formales, circunstancias todas ellas que se encuentran cumplidas.

Concluye que el acuerdo presentado a homologar es acorde a derecho y por lo tanto válido entre las partes contratantes.

II. Como lo ha señalado el Sr. Juez de grado en los fundamentos de su resolución, esta Excma. Cámara ya se ha expedido en relación al presente supuesto en los autos caratulados: "C. d. F. d. P. P. s/ Homologación de convenio" (Expte. N° 197/11) en donde se dictó la SI N° 163/11.

Es criterio de este Cuerpo que el ámbito de las sentencias homologatorias previstas por el CPCC en el art. 164, está restringido a formalizar un modo anormal de conclusión del procedimiento, por lo que presupone la existencia de un proceso en trámite.

El pronunciamiento pretendido no halla cauce en nuestra ley ritual, no sólo desde una perspectiva formal, sino porque no concurren los requisitos de proponibilidad de la demanda que justifiquen la movilización del órgano de un perjuicio o lesión actual.

Asimismo, es inadmisible en la especie la aplicación del procedimiento de homologación de acuerdo de desocupación contemplada por el art. 47 de la Ley 21.342, pues éste constituye un régimen excepcional, y como tal, de aplicación estricta, previsto exclusivamente para inmuebles destinados a vivienda.

Se advierte entonces que en el caso objeto del recurso, no se configura ninguno de los supuestos que autorizarían la homologación pretendida. En

palabras de SANTIAGO, *"...no se trata de ninguna de las hipótesis de los arts. 308, y 309 del Cód. Procesal; no se da cuenta de la existencia de un conflicto al que se le haya puesto fin con un acuerdo..."* (SANTIAGO, Alicia Noemí "Qué es la homologación y cuándo puede ser objeto de revisión", de, LA LEY, 1999-E, Pag. 442), y *"...tampoco se trata de una relación de locación que haga aplicables las directivas de la ley 21.342..."* (ver XANTHOS "Convenios de desocupación, vigencia y homologación", LA LEY, 1997-B, 739; Id. SALGADO, A. J. "Juicio de desalojo", Ed. La Rocca, 1986. Pag. 116. En igual sentido: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala I, Sarnicola, Juan C. c. Torres, José M. y otro, 26/09/2002, DJ 2003-1 DJ 2003-1 , 254, AR/JUR/3631/2002. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, Complejo Habitacional Sindicato Obreros de Maestranza c. Gómez, Nancy R. y otros, 26/05/1998, LA LEY 1998-F LA LEY 1998-F, 133 DJ 1999-1 DJ 1999-1, 581, AR/JUR/604/1998).

"No es pertinente la solicitud de homologación judicial deducida en la especie, pues no constituye una cuestión contenciosa que competa ser dirimida en juicio, ni puede -contrariamente a lo que se afirma- subsumirse en alguno de los procesos voluntarios previstos el CPr.: Libro Séptimo -arts. 774 a 784- (cfr. Sala B, "Hec-Mar SCA c/ Escandinvian Muebles S.A. del 12/06/87; Id. "Madinabeytia, Edgardo c/ Mir, Carlos s/ sumario" del 06/06/97; y Sala D "AHDL S.A. c/ Partido Justicialista s/ Diligencia Preliminar" del 11/02/02).""Es inadmisible la aplicación analógica del procedimiento de homologación de acuerdos de desocupación contemplada por la ley 21.342: 47, pues constituye un régimen excepcional -y por tal, de aplicación estricta- previsto exclusivamente para inmuebles destinados a vivienda - ley 21.342".(CNCOM - SALA E - 05/04/2006, "Cencosud S.A c/ homologación de convenio").

Por todo lo expuesto, corresponde confirmar lo resuelto por el Magistrado *a quo* en la providencia simple de fs. 07.

III. Sin costas por constituir la presente una contienda entre la parte y la judicatura (Conf. art. 69 2da parte).

Por lo expuesto, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn

R E S U E L V E:

1) CONFIRMAR la providencia simple de fs. 07 en todo cuanto ha sido materia de agravios, SIN COSTAS por constituir la presente una contienda entre la parte y la judicatura (Conf. art. 69 2da parte).

2) REGÍSTRESE, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /14 SIC.