000644/2017

Comodoro Rivadavia, de febrero de 2018.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"C. A. S.A. c/ PROVINCIA DEL CHUBUT Y MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA s/ DESALOJO", Expte. Nro. 644/2017,** venidos del Juzgado Letrado de Ejecución N° 1, Secretaría N° 2 (Expte. N° 2.220/2016).

I.- Llegan los autos a conocimiento de esta Sala por haber interpuesto la codemandada, Provincia del Chubut a fs. 66, recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la providencia de fs. 64 que declaró la cuestión de puro derecho.

Sostiene la recurrente que el art. 697 del C.Pr. establece en los juicios de desalojo, por falta de pago o vencimiento del plazo, que prueba es admisible (documental, confesional y pericial) y que ella ofreció la prueba documental en poder de terceros y pericial. Señala que la naturaleza del proceso esgrimida por la actora (desalojo por vencimiento del plazo y falta de pago) determina el arsenal probatorio que las partes pueden ofrecer y que al declarar la cuestión de puro derecho se vulneró su derecho de defensa en juicio. Refiere que al correrle traslado a la actora de la contestación de demanda, no impugnó la prueba que ofreció motivo por el cual no existe razón para no abrir la causa a prueba y producirla.-

A fs. 69/70vta., contesta traslado la actora y solicitó el rechazo de los agravios por ser articulaciones meramente dilatorias con la consecuente imposición de costas. Asimismo peticionó que al dictar

sentencia, atento su conducta maliciosa y temeraria de la recurrente, se le aplique multa.

II.- En forma liminar se ha de señalar que el desalojo es una acción de naturaleza personal que tiene por objeto lograr el reintegro de la tenencia del bien inmueble cuando existe una obligación de restituir.

Partiendo de esa premisa, se aprecia la impropiedad de incluir en la disputa cuestiones que exceden a tan acotado marco procesal. Así que, frente a una demanda de desalojo vertebrada en la falta de pago, no es viable habilitar un período probatorio si no se aprecia la existencia de hechos controvertidos conducentes, con el consecuente ahorro de tiempo y esfuerzo para las partes y el órgano jurisdiccional (art. 34 inc. 5 ap. e) del C.Pr.), sin desmedro del juicio que en definitiva merezcan las encontradas postulaciones sustentadas por los justiciables.

De ahí que no sea admisible la prueba sobre hechos no afirmados o cuando fueran las pruebas ofrecidas "manifiestamente improcedentes o superfluas o meramente dilatorias".

Es que, en materia de desalojo por vencimiento del contrato, la apertura a prueba y los medios procedentes para la acreditación de los hechos invocados, debe ser de aplicación restrictiva, conforme lo normado por el art. 685 del Cód. Procesal (aquí art. 697 C.Pr.) (Cfme. CNCiv., Sala F, 14/11/91, SAIJ, sum. C0007802).

También debe de resaltarse que los

jueces no deben favorecer los trámites dilatorios y menos aún en los procesos, especiales como lo es el desalojo.

Por lo tanto, por su propia naturaleza, cualquier intento dilatorio debe examinarse con sumo rigorismo dentro de este proceso especial.-

Partiendo de estas premisas, corresponde analizar los argumentos que sostienen la revisión.

Así, es imposible soslayar que el contrato de locación acompañado por la actora, no fue desconocido por la recurrente. Ergo, no hay controversia respecto del plazo de duración del contrato; luego no se han alegado otros pagos que no sean los denunciados por la actora; la defensa se ciñe a la imputación de los mismos y la comunicación del pago a la actora, extremo que debe ser resuelto por el juez de grado como de puro derecho, no se ha argumentado la pertinencia de la prueba ofrecida para resolver la cuestión.-

Repárese que la prueba ofrecida por la recurrente: documental en poder de terceros dirigida al Ministerio de gobierno de la provincia a fin de que acompañe: a) comprobante del depósito efectuado el 4/3/2016, b) documentación que acredite que el locador fue comunicado del depósito y su imputación; como así también la pericial: ingeniero en sistema de computación para que informe: 1) las características de los equipos instalados en el inmueble locado, 2) si a

la fecha de evacuar el informe, el centro de monitoreo está en funcionamiento, 3) el tiempo estimado que se requiere para retirar los equipos del inmueble e instalarlos en otro lugar 4) todo otro dato que resulte de interés (fs. 55vta.). Todas cuestiones sustanciales aquí debatidas que es la conclusión del plazo locativo que conlleva a su obligación de restituir el inmueble.

Por ello, corresponde la desestimación de la apertura a prueba.

A mayor abundamiento los que se tildan de aspectos controvertidos distan de exhibir gravitación en la litis, pues no constituyen hechos conducentes que exterioricen dicotomía a la luz del piso de marcha que hace a la traba de la relación jurídica en debate. Ergo, estamos frente a una cuestión de puro derecho.

Resta analizar la petición de aplicación de la multa prevista por el art. 45 del C.Pr. introducida por la contraria al contestar el traslado que le fuera conferido de los agravios vertidos.-

La sanción por temeridad y malicia del art. 45 del Cód. Procesal, no ha de prosperar, es que la misma debe efectuarse de modo prudente para resguardar el derecho de defensa en juicio, por lo que aquéllas serán aplicables sólo frente a una clara y evidente actitud arbitraria y maliciosa. Por otra parte, se ha entendido que la sola deducción de defensas que no prosperan, o de recursos que en definitiva no son admitidos, no es de por sí configurativa de la conducta procesal temeraria y maliciosa prevista en el art. 45 del Cód. Procesal (Elena I, Highton, Beatriz A. Areán,

"Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2004, t. 1, pág. 756 y ssgts.).

Ello así, se entiende que no se ha registrado una conducta temeraria ni maliciosa por parte del recurrente que amerite la aplicación de esta penalidad, por lo que corresponde no hacer lugar a lo solicitado.

Atento las consideraciones vertidas precedentemente corresponde rechazar el recurso interpuesto por la Provincia del Chubut a fs. 66 y confirmar la declaración de puro derecho -fs. 64-.

III.- Las costas de ambas instancias, se imponen a la recurrente vencida por el principio general de la derrota (art. 69 del CPr.).

Se regulan los honorarios de los profesionales intervinientes teniendo en cuenta la labor profesional, resultado obtenido, la relación entre la gestión profesional y la probabilidad de efectiva satisfacción de la pretensión reclamada y naturaleza incidental del proceso (arts. 5 a 9, 13 y 32 in fine de la 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 por la codemandada, Provincia del Chubut a fs. 66 y confirmar la providencia de fs. 64 que declara la cuestión de puro derecho.

2.- Costas de ambas instancias a la recurrente vencida.

3.- Regular los honorarios profesionales

por su actuación en primera instancia del Dr. P. N. en el TRES (3%) POR CIENTO y los de la Dra. I. A. M. en el DOS (2%) POR CIENTO, de lo que resulten del principal. Regular los honorarios de por su actuación en ésta instancia del Dr. P. N. en el TREINTA (30%) POR CIENTO y los de la Da. I. A. M. en el VEINTICINCO (25%) POR CIENTO, de los honorarios regulados precedentemente. En todos los casos con más la alícuota por IVA si correspondiere.

4.- Regístrese, notifíquese, devuélvase. La presente sentencia se firma por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse excusado de actuar el Sr. Juez de Cámara, Dr. Julio Antonio Alexandre y concordar en la solución del caso (Ley 5 N° 17 del Digesto Jurídico de la Provincia del Chubut).

FERNANDO NAHUELANCA

Juez de Cámara

SILVIA NOEMI ALONSO

Presidenta

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2018

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS