000619/2021

Comodoro Rivadavia, de marzo de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **“I. SA c/ V. SRL s/ DESALOJO” Expte. n° 619/2021,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 3 (Expte. n° 920/20) por haber apelado la actora la sentencia interlocutoria n° 111/2021 que admite la excepción de incompetente opuesta por la demandada.

I. La recurrente en su memoria (ID 525745) sostiene que la decisión no es derivación razonada del derecho vigente de acuerdo a las constancias de la causa. Afirma que la sentencia es arbitraria. Señala que se valora erróneamente la prueba ofrecida por la demandada y se omite considerar la documental de la actora. Alega el principio de interpretación restrictiva respecto de la admisibilidad de la reconvención en el desalojo. Dice que la reconvención interpuesta debió ser rechaza sin sustanciación porque las cuestiones que introduce exceden el marco de estudio del desalojo. Solicita se revoque la decisión. Mantiene a reserva del caso federal.

La demandada contesta (ID 535817), sostiene los fundamentos de la decisión y solicita el rechazo del recurso.

II. La actora demanda por desalojo a fin que se le restituya el inmueble objeto de autos y adjunta como documental el contrato de locación celebrado con firma certificada por escribano público.

La demandada contesta, opone excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, litispendencia e

incompetencia, reconviene por simulación y alega ser propietaria del inmueble.

El magistrado entiende que el derecho posesorio alegado por la demandada y la prueba adunada aportan indicios con verosimilitud suficiente que inclinan a rechazar la vía escogida siendo el trámite del desalojo un proceso abreviado y el debate sobre la posesión o el mejor derecho alegado excede el marco de estudio del presente, razones por la que se declara incompetente y remite las actuaciones a la Oficina de Adjudicación de causas a sus efectos.

Como bien se señala las cuestiones atinentes al derecho de propiedad o acciones posesorias son ajenas al estrecho marco de estudio del desalojo, proceso que tiene por finalidad la restitución del bien dado en locación; ahora, a los fines de determinar la competencia debemos estar a la naturaleza de la pretensión, atendiendo en especial a los hechos que el actor hace de la misma y, en tanto, se adecue a ellos el derecho invocado como fundamento de su pretensión (ver SI 134/2004).

Es que la acción de desalojo es de carácter personal y lo que con ella se pretende es la recuperación del uso y tenencia de la cosa, sin cuestionarse el dominio ni la posesión, pues si ello sucede, debe excluirse el debate relativo a la naturaleza de la posesión, ya que la sentencia que se dicte no hará cosa juzgada sobre el punto y el interesado podrá hace valer su mejor derecho mediante la vía procesal de los interdictos o de las pretensiones posesorias o petitorias (Cfr. Palacio L:" Derecho Procesal Civil, T II p.97).

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 presente la actora adjunta el contrato de locación de fecha agosto de 2018 con firma certificada por escribano público, título en el que basa su pretensión y alega la falta de pago de dos periodos consecutivos. Asimismo, se agrega la escritura pública n° 505 del 26/5/2017 por el que la demandada V. SRL transfiere el dominio del inmueble objeto de autos a I. SA, con firma certificada por notario público, instrumento público que reconocen y es aportado por ambas partes cuya fuerza probatoria por el momento no ha sido desvirtuada.

El objeto de la demanda y constancias de autos, demuestran que el titular del Juzgado de Ejecución N° 3 es competente para entender en el presente juicio por desalojo conforme surge de la Ley V 87.

La decisión del magistrado que declina su competencia no se relaciona con la pretensión y los hechos expuestos en la demanda por lo que corresponde revocar la misma, debiendo el sentenciante en su caso, expedirse sobre la procedencia de las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva y litispendencia opuestas como también respecto de la admisibilidad de la reconvención.

Reiteramos, no corresponde analizar la cuestión sobre el mejor derecho alegado por la demandada en virtud que esto excede el acotado marco de estudio del desalojo.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al recurso de la actora, revocar la sentencia de grado y declarar la competencia del titular del Juzgado de Ejecución N° 3 para continuar actuando en el presente proceso.

III. Las costas de ambas instancias se imponen a la demandada vencida (art. 282,69 y 70 CPr).

Se regulan los honorarios profesionales por la actuación en la incidencia de grado de las Dras. V. N. y K. C. en forma conjunta, en el 15 % y los del Dr. O. F. en el 10 % de los que resulten regulados en el principal (arts. 5 a 7, 32, y cc Ley XIII 4 y 15).

Los de segunda instancia se fijan para las Dras. V. N. y K. C. en forma conjunta, en el 30% y los del Dr. G. A. G. en el 25% de los regulados en la incidencia de grado (arts. 5 a 7, 13, 32, 46 y cc Ley XIII 4).

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Hacer lugar al recurso de la actora y revocar la sentencia interlocutoria n° 111/21. En consecuencia, se declarara la competencia del Juzgado de Ejecución N° 3 para continuar entendiendo en el presente.

2) Imponer las costas de ambas instancias a la demandada vencida.

3) Regular los honorarios por su actuación en la incidencia de primera instancia de las Dras. V. N. y K. C. en forma conjunta, en el 15 % y los del Dr. O. F. en el 10 % de los que resulten regulados en el principal.

4) Regular por su actuación en segunda instancia los honorarios de las Dras. V. N. y K. C. en forma conjunta,

en el 30% y los del Dr. G. A. G. en el 25% de los regulados en la incidencia de grado.

5) Tener presente la reserva del caso federal.

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara por encontrarse en uso de licencia el Sr. juez de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca y existir concordancia en la solución del caso.

MARÍA MARTA NIETO
Jueza de Cámara

MANUEL HORACIO PIS DIEZ
Juez de Cámara

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2022

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

INDIANA L. MARINI
Secretaria de Cámara