“S., J. C. c/ P. E. S.R.L. s/ Desalojo” (Expte. Nro. 235 - Año 2022 CAT)

--- Trelew, 17 de agosto de 2022.

--- **VISTOS:** Estos autos caratulados: “**S., J. C. c/ P. E. S.R.L. s/ Desalojo” (Expte. Nro. 235 - Año 2022 CAT)**, venidos a despacho a fin de resolver los recursos de apelación interpuestos por la parte demandada mediante escrito digital ID 636148 (fs. 68) contra la providencia de fecha 04/04/2022 (fs. 63) y la sentencia definitiva nro. 95 del año 2022 de fecha 5 de Abril del año 2022 (fs. 64/66vta), concedidos a fs. 69 y fundados por escrito ID 652860 (fs. 70/71) e ID 701154 (fs. 81/83), respectivamente, y contestados por la contraria mediante escritos ID 669702 (73/75) e ID 715582 (FS. 85/88vta).

--- **Y CONSIDERANDO**:

--- I) Que mediante la providencia del 4 de abril de 2022 la jueza de primera instancia rechazó *in limine* el incidente de retención por mejoras promovido por la demandada a fs. 60/62vta, considerando que dicho planteo se debió efectuar en la oportunidad de contestar demanda. Acto seguido, dictó sentencia definitiva, haciendo lugar a la demanda de desalojo promovida por J. C. S. contra P. E. SRL y demás ocupantes del inmueble sito en calle B. N° X. de Trelew, condenando a este último a desalojar el mencionado bien en el término de 10 días conjuntamente con las personas y cosas que de ellos dependan, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública.

--- II) La demandada apela ambas resoluciones. En relación al cuestionamiento de la providencia que rechaza el incidente promovido, expresa que existen elementos suficientemente acreditados de incumplimientos reiterados por el locador y que lo resuelto agravia sus derechos, dado que se encuentra autorizado como locatario a efectuar la retención del inmueble y que ese derecho no admite un rechazo liminar, independientemente del estado de rebeldía o incomparecencia en el juicio de desalojo. Considera que la magistrada de grado resolvió la cuestión sin evaluación alguna, sosteniendo que el derecho de retención del locatario es una cuestión fundamentalmente procesal. Aduce que se mantiene una relación directa entre el crédito reclamado por las reparaciones realizadas por la sociedad demandada con la acción procesal de desahucio motivada por la retención y basada en el contrato de locación. En definitiva, entiende que el incidente guarda relación con la acción principal de desalojo, derivado de la locación y basado en un derecho de retención acreditado, el cual no corresponde que sea rechazado.

--- Respecto a los agravios expresados contra la sentencia definitiva, la recurrente expresa que pese a su comparecencia tardía al juicio, no debe perderse de vista la supremacía de la realidad como regla interpretativa para el juzgador. Sostiene que fue nula la prueba ofrecida por el demandante respecto a los fundamentos de la acción promovida, señalando que la magistrada basó su resolución en “presunciones” carentes

de sustento y distante de la realidad. Expresa que la jueza omitió considerar las manifestaciones vertidas por su parte al comparecer a juicio, donde se dejó en evidencia las tratativas extrajudiciales a fin de obtener la compensación de las mejoras realizadas. Aduce que la mencionada compensación se encuentra pendiente, vigente y exigible como crédito de su parte. Luego transcribe partes de la sentencia, señalando que su fundamentación es deficiente e implica un avasallamiento del principio de defensa, impidiendo cuestionar las conclusiones arribadas por la magistrada. También manifiesta que se hizo lugar a la demanda de desahucio sobre la causal de vencimiento del contrato locativo, la cual no fue invocada por la actora, extralimitándose en sus funciones al dictar una resolución extra petita. Añade que la sentencia omitió tratar la causal de desalojo basada en la falta de conservación del inmueble, siendo nula la prueba aportada en ese sentido y sobre la cual su parte basa el derecho de retención invocado. Finalmente, cuestiona la demanda, expresando que está viciada por un defecto formal al no detallar con exactitud la cosa demandada, respecto al monto de la deuda que reclama por cánones locativos.

--- III) La Alzada como juez del recurso de apelación, está facultada para revisar el trámite seguido en primera instancia, tanto en lo relativo a la concesión como a su fundamentación (CNCiv. Sala A, 31/7/91, ED, 145-172; íd., íd., 29/794, ED, 159-698; íd., íd., 27/5/98, LL, 1998-E-624; id., íd., 16/6/98, LL, 1999-B-799, 41.327-S, y DJ, 1999-2-148; íd. Sala H, 18/7/97, LL, 1998-A-496, ,"...a los fines de verificar entre otros aspectos la validez y regularidad de los actos procesales cumplidos en la instancia anterior" (CNCiv Com.Fed., Sala I, 1/10/98, LL, 1999-C-775; íd., íd., 20/4/99, LL, 200-A-208, y DJ 2000-I-779; íd., íd., 21/5/02, RepLL, 2002-1727, nº 22, y DJ , 2002-2987; CNCont.Adm.Fed., Sala V, 31/3/97, LL, 1998-C-394; ambas citas de Roberto G. Loutayf Ranea, "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", Tomo 2, Ed. Astrea-2009, pág. 38).

--- La Alzada posee la facultad revisora sobre la admisibilidad y efecto impreso al recurso de apelación sin estar obligada ni por la voluntad de las partes, ni por la concesión hecha por el Juez de primera instancia, por más que se halle consentida (S.I.C. 91/98, SIF 015/11 Sala "B", entre otras).

--- Ello así, pues el recurso de apelación está sujeto a un doble examen el de admisibilidad y el de fundabilidad. El primero está destinado a verificar la concurrencia de los requisitos de admisibilidad de la apelación. Queda claro, entonces, que el juicio de admisibilidad es previo al de fundabilidad y que la ausencia de cualesquiera de los recaudos de aquella naturaleza, exime al órgano de apelación de emitir opinión sobre el mérito del asunto. En otras palabras, la admisibilidad se antepone al fundamento, de ahí que si el tribunal declara la inadmisibilidad no debe considerarse el fundamento

(Azpelicueta-Tessone, “La Alzada, Poderes y deberes”; Librería Editora Platense, 1993, pág. 9).

--- En ejercicio de tales facultades advierte esta Alzada que es inadmisible el recurso de apelación interpuesto fs. 68 contra la providencia dictada el 04/04/22 (fs. 63).

--- En efecto, en autos se demanda el desalojo de un inmueble y esta acción se rige en aquello que no tenga una regulación especial subsidiariamente por las normas del proceso sumario a tenor de lo dispuesto por el art. 691 del rito. Ello así, de conformidad con lo dispuesto por el art. 500 de la Ley XIII, Nro. 5, en tal tipo de proceso sólo serán apelables la resolución que rechaza de oficio la demanda, la que declara la cuestión de puro derecho, la que decide las excepciones previas, las providencias cautelares, las resoluciones que pongan fin al juicio o impidan su continuación y la sentencia definitiva.

--- La providencia apelada, -la que fuera dictada en el marco de un proceso sumario-, no se encuentra comprendida en ninguno de los supuestos previstos por el art. 500 del Anexo “A”, Ley XIII, Nro. 5 que admiten su apelabilidad, en consecuencia resulta inapelable, circunstancia que determina la inadmisibilidad formal del recurso de apelación interpuesto y fundado a fs. 70/71.

--- En relación a la apelación deducida contra la sentencia definitiva, corresponde que, cumplidas las notificaciones correspondientes, pasen las actuaciones a despacho a fin de dictar sentencia.

--- En su mérito, la sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE**:

--- I) Declarar inadmisible el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 68 contra la providencia de fecha 4/4/22 (fs. 63).

--- II) Sin imponer costas y sin regular honorarios toda vez que la actuación de los profesionales resultó inoficiosa (art. 3 Ley XIII Nro. 4).

--- III) Disponer que las actuaciones pasen a despacho a fin de dictar sentencia.

--- IV) La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por licencia del Sr. Juez de Cámara, Dr. Guillermo Walter (art. 7 Ley V N° 17).

--- V) REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. ____026____ DEL AÑO 2022 – SIE – CONSTE.