----En la ciudad de Trelew, a los 28 días de octubre del año dos mil veintidós, se reúne la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial III con asiento en la ciudad de Trelew, con la presidencia del Dr. Sergio Rubén Lucero y presencia de los Sres. Jueces del Tribunal Dres. Guillermo Nicolás Walter y Aldo L. De Cunto, para celebrar Acuerdo y dictar sentencia definitiva en los autos caratulados: **“S., J. C. c/ P. E. S.R.L. s/ Desalojo” (Expte. Nro. 235 - Año 2022 CAT)** venidos en apelación. Los Sres. Magistrados resolvieron plantear las siguientes cuestiones: PRIMERA: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? SEGUNDA: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? y expedirse en orden al sorteo practicado con fecha 21/09/2022. ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN**, el Dr. Guillermo N. Walter dijo: ----------

----I. SÍNTESIS DE LAS CUESTIONES A RESOLVER. ----------

----(i) La Sentencia Definitiva recurrida. ----------

----El Juzgado de Ejecución N° 1 de la ciudad de Trelew dictó la Sentencia Definitiva N° 95/2022 con fecha 05/04/2022, donde hizo lugar a la demanda de desalojo entablada por el Sr. J. C. S., contra P. E. SRL y demás ocupantes respecto del inmueble sito en calle B. x. de Trelew. Allí se los condenó a desalojar el mencionado bien en el término de 10 días, conjuntamente con las personas y cosas que de ellos dependan y por ellos puestas, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública.----------

----La parte demandada apeló la resolución citada (ID 636148), recurso que le fue concedido en relación mediante resolución de fecha 27/05/2022.----------

----(ii) El recurso de apelación de la demandada. ----------

----(a) Con fecha 07/06/2022, la demandada expresó agravios (ID 701154). ----------

----En primer lugar, sostiene que —a pesar de su rebeldía— la prueba ofrecida por el demandante fue nula respecto de los fundamentos en que la Jueza basó su decisión, lo que hizo prácticamente en base a presunciones. Indica que se omitió considerar las manifestaciones vertidas por su parte al presentarse a juicio, respecto de las tratativas extrajudiciales tendientes a obtener la compensación correspondiente por las mejoras realizadas en el inmueble objeto de autos. Considera que la declaración de rebeldía no implica tener por ciertos los hechos planteados en la demanda. Dice que los fundamentos de la sentencia sobre la falta de pago se alejan de la verdad en virtud de los argumentos expuestos sobre la compensación pendiente, lo que implica un avasallamiento para su derecho de defensa, ya que estas presunciones operan como un presupuesto de impugnación que, al no ser claras, resulta imposible para su parte cuestionarlas. Agrega que el vencimiento del contrato de alquiler no fue invocado por el actor en su demanda, por lo que la resolución es *extra petita*. ----------

----Indica que se omitió el tratamiento de la causal de falta de conservación del inmueble que invocó el actor en su demanda, siendo nula la prueba aportada por su parte en este sentido y sobre la cual basa la demandada su derecho de retención por mejoras indiscutibles y probadas. Sostiene, por tanto, que la sentencia es arbitraria. ----------

----En segundo lugar, considera que la demanda adoleció de irregularidades que motivaron que deba ser rechazada *in limine* en su oportunidad. Dice que no se encontró detallado con claridad la cosa demandada en los términos del art. 333 del CPCC, al no contener con exactitud el monto de la deuda que se reclama por cánones locativos que dan lugar a la acción de desalojo. Sostiene que ello debió precisarse a fin que pueda oponer debidamente las excepciones y defensas de pago y compensación por las reparaciones efectuadas. Expresa que la indeterminación se manifiesta al haberse abonado la tasa de justicia como monto mínimo no imponible, lo que denota que el accionante desconocía el monto por el que reclamaba. ----------

----Refiere que el defecto formal en la demanda privó a su parte del derecho de alegar la compensación de valores como defensa al desalojo del demandado frente a la indeterminación del reclamo, y con la propuesta de arribar a un acuerdo sobre esos valores y suspender el desalojo, se vio en el estado de indefensión por la rebeldía que les fue declarada, no por su desidia sino por la hábil y frustrante promesa de llegar a un entendimiento extrajudicial. Así, concluye que el defecto en la demanda privó a su parte del derecho al reclamo de las mejoras e inversiones de alto valor que sin debate alguno ingresan al patrimonio del propietario, poniendo en valor de mercado el inmueble que era un despojo para demoler, lo que afecta su derecho de defensa en juicio y de propiedad. ----------

----(b) La parte actora contestó estos agravios mediante ID 715582, donde señala primeramente que debe declarárselos desiertos por no contener una crítica concreta al fallo de primera instancia. Adicionalmente, sostiene que fue el mismo demandado quien se puso en la posición de rebelde en los términos del art. 61 del CPCC al no contestar oportunamente el traslado de la demanda notificada. Indica que ello motivó también que no produzca prueba alguna que acredite la veracidad y procedencia de su defensa. Por el contrario, sostiene que los incumplimientos imputados a la demandada se encuentran acreditados con las constancias obrantes en el expediente y en el reconocimiento que ésta formulara en sus comunicaciones postales. Agrega que el vencimiento del contrato no fue una circunstancia invocada como causal de desalojo porque no había operado al interponerse la demanda, más si al dictarse sentencia, por lo que no puede tenerse al fallo como *extra petita*. Por el contrario, sostiene que el agravio es abstracto y carente de todo fundamento y lógica. ----------

----En segundo lugar, sostiene que no existió en la demanda ningún vicio formal, en tanto en la acción de desalojo se persigue recuperar el uso y goce de un inmueble y no el cobro de una suma de dinero. Dicha suma debe ser indicada al momento que se inicie la acción de cobro correspondiente. Adicionalmente, entiende que el pago de la tasa de justicia por monto indeterminado no significa desconocer lo adeudado por alquileres, intereses y multas. Considera que el art. 5, inc. b de la Ley XXIV N° 13 no habla de deuda alguna sino que la tasa de justicia en caso de desalojo asciende a seis meses de alquileres. En relación a la supuesta compensación por mejoras, dice que la parte debe

reclamarlas por la vía procesal correspondiente. ----------

----II.- CONSIDERACIONES DE LA SOLUCIÓN A PROPONER. ----------

----Realizada sucintamente la relación de las cuestiones a resolver, corresponde abocarme a su tratamiento, adelantando que trataré los agravios vertidos en el orden en que fueron expuestos, siendo titulados también como el apelante los ha propuesto.------

----(i) "Los hechos demandados y la prueba".----------

----La Jueza de primera instancia consideró en su sentencia: (1) que la legitimación de las partes se encuentra acreditada con el contrato de locación con firmas certificadas acompañado a la causa y con lo manifestado por la parte demandada al momento de efectuarse la diligencia prevista en el art. 696 del CPCC; (2) el efecto que tiene la rebeldía declarada como presunción del reconocimiento de la verdad de los hechos invocados en la demanda; (3) que la cláusula séptima del contrato de alquiler establecía que la mora en el pago de dos periodos consecutivos y/o tres alternados del alquiler contractual daba derecho a la locadora a iniciar el proceso de desalojo, dándose por cierto —por la falta de contestación de la demanda— que la locataria cesó en el pago de alquileres en el mes de abril del año 2020; (4) que la locadora intimó el pago de lo adeudado a ese momento (tres meses) mediante carta documento enviada en fecha 30 de julio del 2020.

----En síntesis, la misma Magistrada señaló que encontraba "*que la causal invocada de falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler o renta (de acuerdo a lo pactado y en virtud de lo dispuesto por el art. 1219 inc. C CCN), se halla fehacientemente acreditada y sumado a ello el estado de incontestación de la accionado cuya consecuencia procesal constituye suficiente presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por el actor*". ----------

----Adicionalmente, la Jueza consideró —con especial aclaración sobre la no afectación de la congruencia procesal— como hecho sobreviniente que el contrato de alquiler venció el último día del mes de enero del 2022, es decir, se encontraba vencido al momento de dictar la sentencia. Así las cosas, juzgó que existía plena prueba de la falta de pago de los alquileres como así también del vencimiento del contrato al momento de sentenciar, por lo que no consideraba necesario abocarse a la supuesta falta de conservación del inmueble que invoca el actor.----------

----A la vista de los agravios de la parte demandada, entiendo que no se ha hecho cargo de uno de los argumentos principales de la sentencia, esto es, la consecuencia que tuvo para su situación procesal el hecho de haber sido declarada rebelde en los términos del art. 61 del CPCC. ----------

----En efecto, como surge del expediente, la accionada fue notificada de la demanda mediante diligencia de fs. 43/44, no contestando la demanda, lo que valió su declaración de rebeldía de fecha 28/10/2021 y notificación el día 02/11/2021.----------

----Como ha indicado el Superior Tribunal provincial, si bien la declaración de rebeldía no obliga necesariamente a condenar al rebelde, autoriza al Tribunal a relacionar la presunción con los demás elementos de juicio que la causa ofrezca; presunción que

funciona cuando el hecho alegado resulta verosímil. Así, aquella declaración confiere a la Judicatura un aumento de sus facultades de dirección personal que le permite aplicar su criterio de libre apreciación para establecer si la presunción favorable a la parte que obtuvo la declaración de rebeldía tiene corroboración con la prueba introducida en apoyo de la acción instaurada (conf. STJCh, SD N° 21/SER/1997, LLBA 1997-638; CAPM, SDL N° 43/2017; CAT, Sala A, SDC N° 07/2019).----------

----Como dije, la Jueza relacionó el contrato de alquiler presentado, su cláusula séptima y el intercambio epistolar entre las partes para dar por acreditado el supuesto contractual para proceder en el desalojo del inmueble locado por falta de pago. Es por eso que señalar en el agravio que la prueba fue “nula” respecto de los fundamentos del fallo o que la rebeldía no implica tener por ciertos los hechos planteos no es más que expresar el mero disenso con el fallo atacado, más no supera la crítica —concreta y razonada— que debe reunir una apelación (conf. STJCh, SD N° 09/SRE/2008). ----------

----De la misma manera, tampoco se hace cargo el impugnante de su rebeldía cuando dice que se omitió considerar las manifestaciones vertidas por su parte al presentarse a juicio en relación a las tratativas extrajudiciales tendientes a la compensación con las mejoras realizadas en el inmueble. Ello, en tanto, el cese de la rebeldía o la presentación posterior del rebelde, en ningún caso puede retrogradar la sustanciación del procedimiento, como por ejemplo a la contestación de la demanda. En los términos del art. 65 del CPCC, quien ha sido declarado rebelde no puede plantear defensas sustanciales que sólo estuvo facultado para deducir al contestar la demanda, aun cuando su presentación posterior lo habilita para ejercer la defensas de sus derechos en la forma que la ley determina y con las limitaciones que su propia conducta le arrojó (conf. CAPM, SDL N° 32/2016, con cita a Palacio, L., "Derecho procesal civil", T. IV, p. 206/207; Fenochietto- Arazi "Código procesal civil y comercial de la nación, comentado, anotado y concordado", T. I, p. 252).----------

----Tampoco tiene andamiento el argumento que, como el vencimiento del contrato de alquiler no fue invocado en la demanda como causal del desalojo, lo resuelto por la Jueza es contrario al principio de congruencia. Ello, en tanto, primeramente, el impugnante no se hace cargo de los argumentos que en ese mismo sentido dio la Sentenciante sobre la cuestión, por lo que el agravio no se aleja de ser un mero disenso. ----------

----Pero más allá de ello, la cuestión del vencimiento del contrato no pudo ser lógicamente planteado en la demanda presentada en Febrero de 2021, en tanto en ese momento no se encontraba vencido el mismo, lo que aconteció recién a fines del mes de enero del presente año. ----------

----El art. 165 inc. 6° ap. 2 del CPCC faculta al Tribunal, al momento de dictar la sentencia definitiva, a hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos o extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados. Así, si bien los/as jueces deben atenerse a la situación fáctica existente al tiempo de deducirse la pretensión y la oposición, una vez cumplidos esos actos y durante el transcurso del

proceso pueden sobrevenir nuevos hechos que alteren la situación inicial, por lo que el principio de economía procesal aconseja no vedar al Sentenciante la posibilidad de considerar tales hechos en oportunidad de resolver, porque de lo contrario se impondría la necesidad de reeditar el litigio con el consiguiente dispendio de actividad que ello importa (conf. Palacio, Lino Enrique, “Derecho Procesal Civil”, t. V, Actos Procesales, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 4ta. reimpresión, 1993, p. 436; Morello, "Códigos...", 2da.ed., Ed. Platense Tomo II C, pg.53 y ss.; Alsina, "Tratado...", 2d. ed. Iº., p.386, nº35, "d"; IVº, p.92, "d", nota 33/4; SCBA., A. y S., 1956 III p.89; 1962 III p.816; 1963 III p.541; Cam.2a., Sala I., La Plata, D.J.B.A., v.119 p.591; CNCiv., Sala "A", 4/6/70, L.L.143 565, 26.610 S; ídem, Sala "D", 16/2/70, J.A.,1970 v.6 p.524; L.L. 141 687, 25.607 S).----------

----Es decir, como ha dicho la corte bonaerense, la ley adjetiva contempla una excepción al postulado de que la sentencia judicial debe remitirse al estado de cosas existentes a la fecha de la traba de la *litis*, por lo que en la solución del caso no se puede aplicar con rigurosidad el principio de que la ley actúa “como si fuese al momento de la demanda”. Es así, porque además de las razones de economía procesal mencionadas, debe darse prevalencia a la verdad jurídica objetiva. Una interpretación contraria importaría conducir el proceso de manera estrictamente formal (conf. SCBA LP B 61427 RSI -743-16 I 07/09/2016, “Rodríguez Mayoral, Enrique c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Demanda contencioso administrativa”, Sumario JUBA B4007022; en el mismo sentido: STJCh, SI N° 49/SCA/2014, con cita a J. Manuel Hitter, “Hechos nuevos, sobrevinientes, nuevos hechos y nuevos documentos”, publicado en La Ley 17/03/08, cita online: AR/DOC/489/2008). ----------

----En el marco de tal hermenéutica, consecuentemente, la valoración del hecho modificativo acaecido con posterioridad a la interposición de la demanda —vencimiento del contrato de locación— adquiere relevancia en relación a la desocupación del inmueble oportunamente solicitada, lo que no implicó para la Magistrada violentar el principio de congruencia y fallar *extra petita*. ----------

----En cuanto hace a la omisión del tratamiento de la causal de falta de conservación del inmueble, la Jueza manifestó en sus considerandos que ello no era necesario por existir plena prueba en relación a la falta de pago de los alquileres y al vencimiento del contrato, por lo que el agravio, lejos de hacerse cargo de esta circunstancia, pretende su tratamiento en esta Alzada como un mecanismo para tratar extemporáneamente su pretensión de retener el inmueble por las supuestas mejoras realizadas. En ello, también debo rememorar que la cuestión del incidente de retención del inmueble por las mejoras deducidas ha quedado firme en su rechazo por esta Alzada mediante SIE N° 26/2022, por lo que su pretensión de obtener una compensación por el crédito de haber realizado supuestas mejoras en el comercio deberá ser canalizada por la vía procesal oportuna y no en este ámbito. ----------

----En suma, considero que este agravio debe ser desestimado. ----------

----(ii) “Defectos de la demanda”.----------

----En síntesis, aquí la parte apelante sostiene que la demanda fue irregular por no haberse indicado con exactitud el monto de la deuda que se reclamaba por cánones locativos, lo que motivó que la misma deba ser rechazada *in limine* en su oportunidad, afectando posteriormente su derecho de defensa al no poder oponer debidamente las excepciones y defensas de pago y compensación por las reparaciones efectuadas. -----

----De manera preliminar diré que el rechazo *in limine* de la demanda supone una violación grave a las reglas que gobiernan el régimen de la demanda, a punto tal que no constituya un requerimiento revestido del grado mínimo de seriedad que debe tener toda actuación ante la Justicia. Debe tratarse, en consecuencia, de una demanda objetivamente improponible, ya sea porque no existe pretensión en la demanda, no se han cumplido los requisitos especialmente establecidos para su procedencia o porque el objeto es ilícito, inmoral o imposible. De tal modo, la jurisprudencia se muestra reacia a este rechazo, prefiriendo sustanciar un proceso donde se llega a ese resultado. Ello también motiva que su procedencia sea de interpretación restrictiva y de aplicación excepcional, en tanto el proceso procura resolver conflictos de intereses y no hacerlos desaparecer del ámbito judicial, porque un litigio que es rechazado *in limine* deja el conflicto latente. Así, salvo en casos muy excepcionales en los que es harto evidente la inadmisibilidad de la demanda o existe una manifiesta falta de fundamentos o se halla vedada cualquier decisión judicial de mérito, cabe rechazar de oficio la actividad procesal. Este criterio restrictivo es el que debe primar, dado que el rechazo de oficio cercena el derecho de acción, estrechamente vinculado con el derecho constitucional de petición. Por ello la repulsa de plano sólo procede ante vicios graves ya que la extralimitación de su aplicación podría hacer incurrir al Tribunal en una violación a la garantía del debido proceso, debiendo primar ante todo la prudencia y la moderación de la utilización de este instituto (conf. CAT, Sala B, SIE N° 11/2022, con cita a Falcón, Enrique M., “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Anotado, Concordado y Comentado”, Abeledo-Perrot, 1994, Tº II, págs. 648/649; Highton, Elena; Areán, Beatriz, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Ed. Hammurabi, Bs.As., 2006, T. 6, págs. 439/441CAT, Sala A, SIF N° 57/2022, con cita a Santiago C. Fassi; Alberto Maurino, “Código Procesal Civil y Comercial. Comentado, anotado y concordado”, 3° edición actualizada y ampliada, Ed. Astrea, T. 3, Año 2002, p. 176).----------

----En este caso, el actor se presentó con su demanda el día 04/02/2021 (fs. 15/24) a solicitar el desalojo del inmueble ocupado por el demandado, ubicado en B. Nro. 2. de Trelew, motivado en la falta de pago de los cánones locativos desde abril de 2020 y en la falta de conservación del inmueble. Si bien es cierto que no liquidó expresamente la deuda al momento de la interposición de la demanda, también lo es que se encontraban debidamente identificados los presupuestos contractuales para hacerlo, además que el objeto de la demanda no era el pago de alquileres atrasados sino la restitución del inmueble. ----------

----Como es sabido, el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia, es decir del "corpus" del bien y quien tiene acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privado de esa tenencia, de lo cual se infiere que el derecho a disponer del inmueble no es debatible en la acción de desalojo (conf. CAPM, SDC N° 03/2016, Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de 4a Nominación de Córdoba, “Cárdenas, Mafalda Z. y otro c. Mayorga, María E”, 11/04/1995, LLC 1995 , 1076, AR/JUR/1388/1995).----------

----Así las cosas, si bien el juicio por cobro de alquileres y de desalojo por falta de pago confluyen en cuanto a la causa que los origina, en tanto que la fuente de las pretensiones en ellos deducidos por el actor recae en la supuesta existencia de cánones locativos adeudados, no se trata de la misma acción en tanto persiguen una finalidad diversa (conf. CC0001 LZ 57311 RSD-424-3 S 23/10/2003, “Gonzalez, Miguel y otra c/Gonzalez, J. C. y otros s/Desalojo”, Sumario JUBA B2550393). Es por ese motivo que entiendo que en este tema no fue motivo de un rechazo *in limine* de la demanda la falta de liquidación del monto exacto de la deuda, en tanto se mencionó expresa y claramente que la acción se motivaba en el largo incumplimiento de las mensualidades.----------

----Ello, incluso, tiene relación con la cuestión tributaria que el apelante plantea respecto de la tasa de Justicia, en tanto se ha dicho que el eventual inicio de una acción tendiente al cobro de alquileres adeudados representa una pretensión distinta de la que origina el desalojo, en donde lo que se busca es la recuperación de la tenencia del bien. La tributación relacionada con la primera causa lo es por un servicio de Justicia distinto e independiente del que se presta en el segundo, existiendo disparidad en relación a los hechos imponibles, lo que conspira para considerar que la falta de liquidación de la deuda de alquileres para el pago de la tasa de Justicia afectó liminarmente la pretensión del desalojo (conf. CC0002 SM 50888 RSI-79-2 I 26/03/2002, “Anzivino, José c/Kusa, J. C. y otros s/Desalojo”, Sumario JUBA B2002199).----------

----Tanto es así que incluso se ha considerado que, si al deducirse la acción de desalojo en forma autónoma y como única pretensión, no se acumulan otros reclamos como la persecución del cobro de alquileres impagos o la reparación de perjuicios, el sólo pedido de desocupación del bien locado que el propietario efectúa carece de contenido patrimonial (conf. CC0103 MP 149645 RSD-4-12 S 02/02/2012, Brunini Muebles S.A.C.I.F.A.C/ Corporación Petrolera S.A. S/ Ejecucion Laudo Arbitral, Sumario JUBA B1405540).----------

----De modo que la falta del actor de liquidar exactamente los montos de alquileres adeudados por el demandado a la fecha de interposición de la demanda, no solo no es causal de rechazo *in limine* de esta presentación, sino que tampoco es un obstáculo a los fines que el Tribunal haga lugar a la acción deducida, como lo hizo la sentencia en crisis. ----------

----Por otro lado, también debo destacar que al posibilidad de rechazar *in limine* una demanda es una facultad judicial que establece el art. 340 del CPCC, en tanto el mismo

señala que los jueces “podrán”, lo que no puede ampliarse a un “deber” que merezca la impugnación de la parte sino se efectiviza. Ello, considerando que el mismo procedimiento le otorga a la contraria la oportunidad de deducir la denominada excepción de defecto legal contenida en el inc. 5to del art. 350 del CPCC donde puede poner al Tribunal en el estado de resolver esa cuestión. ----------

----Con todo ello pretendo resaltar que —ciertamente—el apelante no se hace cargo con esta cuestión de su presentación tardía en el expediente, al señalar que el supuesto defecto formal que le atribuye a la demanda lo privó de alegar la compensación de valores como defensa. En realidad, esa carencia no derivó de la falta de liquidación en la demanda de los haberes adeudados sino de su propia falta de presentación a juicio en el momento procesal oportuno, donde bien pudo haberse defendido si hubiese contestado la demanda. Ello da por tierra definitivamente al agravio. ----------

----En este orden, tampoco puedo acompañar al apelante cuando sostiene que no contestó la demanda por la promesa del locador de arribar a un entendimiento extrajudicial, en tanto ello no lo exime de cumplir con la carga procesal de defenderse en el momento procesal oportuno que el trámite le dispone.----------

----En suma, propongo al acuerdo desestimar igualmente este agravio. ----------

----III.- SÍNTESIS DE LA SOLUCIÓN A PROPONER.----------

----En consecuencia, por los fundamentos dados, propongo al acuerdo confirmar la sentencia apelada en todo aquello que fue motivo de agravios. ----------

----En cuanto a las costas de Alzada, propongo que las mismas sean impuestas al apelante vencido (art. 69 del CPCC).----------

----En atención a la calidad y resultado de los trabajos profesionales cumplidos en esta instancia, la complejidad de la cuestión, y el éxito obtenido, propongo que los honorarios del Dr. E. P., letrado apoderado de la parte actora, sean regulados en el 6% del monto que resulte del proceso, incluido el plus procuratorio, y los del Dr. L. M. O., letrado patrocinante de la demandada, en el 2,75% de la misma base regulatoria (conf. arts. 5, 6, 7, 8, 13, 18 y 46 y conc. de la ley XIII Nro. 4). ----------

----Por los fundamentos expuestos anteriormente, a la primera cuestión voto por la AFIRMATIVA. ----------

----**A LA PRIMERA CUESTIÓN** el Dr. Aldo L. De Cunto manifestó: ----------

----En atención a la claridad de la reseña que efectuara el Sr. Magistrado antes sufragante respecto de la sentencia de origen de fs. 64/66 vta., de los agravios que contra la misma expusiera la demandada a fs. 81/83, y de la respuesta de la actora a fs. 85/88, me remito a la misma en homenaje a la brevedad, procediendo a ingresar directamente en el tratamiento de las quejas vertidas por la apelante.----------

----I.- Comenzaré, pues, por tratar los agravios de la accionada en el orden en que fueran expuestos y examinados por el colega preopinante.----------

----1) En su primera queja la recurrente señaló que la prueba ofrecida por la contraria fue nula respecto a los fundamentos en los que motivó su acción, por lo que la jueza se basó

en presunciones, omitiendo considerar las manifestaciones de su parte relativas a las tratativas extrajudiciales a fin de obtener una compensación por las mejoras efectuadas, lo que aún se encuentra pendiente. Detalla que el desalojo se motivó en la falta de conservación del inmueble y en la falta de pago. Reitera que la jueza se basó en presunciones para concluir en la falta de pago de los alquileres, a lo que añadió la causal de vencimiento del contrato lo que no fue invocado por la accionante, por lo que se incurrió en *extra petita.* Asimismo enrostra que se omitió el tratamiento de la causal de conservación del bien, lo que se relaciona con el derecho de retención que invoca. Culmina con jurisprudencia relacionada a la arbitrariedad de las sentencias (ver fs. 81/82, pto. 2, a).----------

----Comenzaré por expresar que la invocación de la apelante con relación a un eventual derecho de retención a su favor en virtud de una compensación por mejoras, ya fue planteada por dicha parte en el incidente de fs. 60/62 vta., lo que fue rechazado *in limine* a fs. 63, lo que fuera apelado a fs. 68, pto. 1, recurso que fuera declarado inadmisible por este Cuerpo a fs. 93/94. Es así que se trata de un argumento inaudible por haber operado el principio de preclusión. Debe recordarse que por el principio de preclusión las diversas etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, concatenada y mediante la clausura definitiva de ellas y el pase a la siguiente el proceso avanza, lo que impide el regreso a etapas o estadios consumados. Como consecuencia, los actos que las partes dejen de cumplir o reduzcan con posterioridad resultan ineficaces (conf. Morello-Sosa-Berizonce: “Códigos....”, Librería Editora Platense – Abeledo Perrot, 1982, Tº I, págs. 621/622). En síntesis de lo expuesto no cabe adentrarme en el examen del supuesto de derecho de retención y la eventual compensación por mejoras que invoca la quejosa.----------

----Sentado lo anterior, con relación a que la jueza se basó en presunciones y que la actora no probó los fundamentos en los que motivó la acción, cabe expresar lo siguiente. Al respecto, la sentenciante consideró que la legitimación de las partes se encuentra acreditada con el contrato de locación de fs. 10/12, amén del reconocimiento expreso de la accionada a fs. 44, a lo que agrego el efectuado a fs. 60, pto. 3, 1er. párrafo (ver sentencia a fs. 64 vta./65, considerando III). Asimismo se refirió a los efectos de la rebeldía declarada a fs. 46, lo que genera presunción de verdad de los hechos lícitos afirmados por el actor (ver sentencia a fs. 65, último párrafo y 65 vta., considerando VI). De manera precisa indicó que en la cláusula séptima del contrato (ver fs.11) se pactó que la mora en el pago de dos períodos consecutivos y/o tres alternados, daba derecho, entre otros, al locador a requerir el desalojo del inmueble (ver sentencia a fs. 65 vta., 3er. párrafo). Y también tuvo por cierto que la demandada cesó en el pago de los alquileres en abril de 2020, en virtud de la falta de contestación de la demanda, a lo que adicionó que la intimación de la actora al pago de los cánones adeudados se envió tres meses después del cese del pago invocado (ver fs. 09, y sentencia a fs. 65 vta., 4to. párrafo). En consecuencia de esta argumentación, la magistrada aplicó el art. 1219 del C. Civil y

Comercial, que en su inc. c) prevé la resolución del contrato imputable al locatario por falta de pago por dos períodos consecutivos (ver sentencia a fs. 65 vta., 2do. párrafo).----De lo anterior se infiere que el agravio no se hace cargo del razonamiento de la juzgadora, siendo rayano en la deserción, ya que ante la prueba documental del contrato, la causal de falta de pago de los alquileres, y la rebeldía declarada, bien tuvo por probada dicha causal. Cabe señalar sobre este argumento que la Corte Federal decidió reiteradamente que la omisión total de contestación de la demanda constituye presunción favorable a los derechos de la actora, que sólo puede desvirtuarse por prueba en contrario (conf. CSJN, 9/9/64, LL, 117-843, 11.667-S y Fallos, 259:364; íd., 11/3/74, Fallos, 288:170). Esto no significa que deba admitirse, sin más, una sentencia de condena, sino simplemente que los hechos tienen que ser aceptados como exactos, marginando el tránsito por la etapa de la prueba (conf. SCBA, 19/8/80, DJBA, 119-690; CN. Civ., Sala C, 12/3/79, LL, 1979-C-272; íd., Sala K, 28/4/89, LL, 1989-E-323; CN. Com., Sala A, 17/7/78, LL, 1978-C-579; CNAT, Sala V, 23/4/87, DT, 1987-B-1064; entre otros). Es así que se ha sostenido que la declaración de rebeldía en el juicio civil dispositivo debe relevar de la prueba de los hechos afirmados en la demanda no contestada, siempre que sean verosímiles y de acaecimiento probable (conf. Fenochietto-Arazi: “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado”, Ed. Astrea, 1993, T° 1, pág. 266). Los hechos que se presumen ciertos, deben haberse expuesto claramente en el escrito de demanda (conf. SCBA, 2/5/73, DJBA, 150-11); pero tratándose de cuestiones netamente técnicas que el demandado no tiene por qué conocer, la falta de contestación de la demanda no implica la admisión de los hechos de esa naturaleza expuestos en ella (conf. CN. Civ., Sala F, 20/11/73, JA, 21-1973-284).En la especie los hechos que se tuvieron por ciertos no son aspectos técnicos cuya acreditación requería producir algún tipo de prueba como la pericial. Concretamente se adjuntó el contrato de locación de fs. 10/12 que en su cláusula séptima prevé el derecho del locador a solicitar el desalojo en caso de dos cánones sucesivos o tres alternados impagos, a lo que debe adicionarse la intimación efectuada por la actora obrante a fs. 09, toda documentación que, ante la falta de contestación de la demanda ha quedado reconocida por la demandada, amén del reconocimiento expreso efectuado en la presentación de fs. 60/62 vta., donde la accionada sólo esgrime un eventual derecho de retención por compensación del costo de mejoras, lo cual, como quedara dicho, fue desestimado de manera firme, y que, en todo caso, deberá ser objeto de otra vía de acción judicial.----------

----En lo que se refiere a que la jueza se expidió *extra petita* por cuanto también consideró que el contrato se encontraba vencido al momento de la sentencia (ver la misma a fs. 65 vta./66, considerando VII), cabe decir en primer lugar, que ello resulta acertado ya que en la cláusula cuarta del contrato (ver fs. 10 vta.) se pactó la locación por el período de 36 meses, venciendo el mismo el último día de febrero de 2022. Es así que al deducirse la demanda (ver cargo de fs. 25) aun no se había cumplido, pero sí a la fecha de la

sentencia (05/04/22, ver fs. 64). Es así que la jueza no hizo más que aplicar el art. 1217, inc. a) del C. Civil y Comercial.----------

----Se equivoca la quejosa cuando arguye que la jueza incurrió en *extra petita*, pues como ella bien lo fundamentó, consideró los hechos sobrevinientes producidos durante el transcurso del procedimiento, no afectándose así el principio de congruencia (ver sentencia a fs. 65 vta., último párrafo). Es que nuevamente cabe expresar que la sentenciante no hizo más que aplicar lo dispuesto por el art. 165, inc. 6, 2do. párrafo del CPCC que establece que *"La sentencia podrá hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos o extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos".* Es que debe recordarse que si bien los hechos no afirmados por las partes no constituyen objeto de la prueba ni de consideración en la sentencia; esto es así como principio general. La excepción justamente está contemplada en la norma precitada. Y como no importa una variación de la lite la alteración de algunos de sus elementos (sujetos, objeto, causa), tampoco constituye la invocación de un hecho que consolide, modifique o extinga el derecho que fundamenta la pretensión o la excepción. Otro tanto acontece con la deducción de un hecho tendiente a aclarar, confirmar, complementar o desvirtuar los que se hubieran expuesto en la demanda y en la contestación. De ahí que el hecho no deje de ser admisible porque sea análogo o tenga como antecedente otro hecho invocado en esas oportunidades, si ofrece una variación de tiempo y lugar, pues la novedad no consiste en la independencia del hecho, ya que se requiere que tenga relación con la cuestión que se ventila, ni en el momento de su acaecimiento, sino en la oportunidad en que se alegue, es decir que no hubieran podido ser invocados en la demanda o en la contestación. La aplicación rigurosa del principio según el cual la ley debe actuarse como si fuera en el momento de la demanda, debe atenuarse por consideraciones de economía procesal, con el resultado de que se ha de absolver si el derecho se ha extinguido durante el litigio y se acogerá la demanda si el hecho sobre el cual se funda se ha verificado durante el proceso. Tal la doctrina de los hechos sobrevinientes aceptada expresamente en el código. En este sentido, la sentencia, aun no invocado el hecho por el beneficiario, puede hacer mérito del pago como hecho extintivo realizado por el asegurador a nombre del asegurado; o del fallecimiento del actor, sobreviniente a la litiscontestación, o el proceso inflacionario, público y notorio (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., ídem, págs. 638/639).----------

----Finalmente, en lo que se refiere a este agravio, en cuanto a que se omitió examinar la causa de falta de conservación del inmueble, se trata de un argumento que no se hace cargo de lo considerado al respecto por la juzgadora en cuanto razonó que al existir plena prueba de las manifestaciones de la actora relativas a la falta de pago de los alquileres a lo que agregó el hecho de que al dictado del pronunciamiento el plazo de la locación se encuentra ampliamente vencido, no resulta necesario abocarse al tratamiento sobre la existencia de la falta de conservación del inmueble que invoca el

actor (ver sentencia a fs. 66, anteúltimo párrafo).----------
----A la luz de lo expuesto concuerdo en el rechazo de este primer agravio.----------
----2) En la segunda queja se cuestiona que cuando se presentó a derecho se plantearon defectos de la demanda por lo cual la misma debió ser rechazada *in limine,* estando viciada por defecto formal ya que no contiene con exactitud el monto de la deuda reclamada, causal por la que se solicitó el desalojo. Añade que de esa manera se violó su defensa en juicio, y dicha indeterminación se manifiesta al abonarse la tasa de justicia como monto mínimo no imponible, cuando lo que corresponde es el monto de seis meses de alquiler. Aduce que dicho defecto formal privó a su parte de alegar la compensación de valores como defensa, lo que unido a la propuesta de la contraria de arribar a un acuerdo, condujo a su parte a un estado de indefensión que derivó en la declaración de rebeldía (ver fs. 82/vta., pto. 2,b).----------
----Concretamente la apelante considera que la demanda debió ser desestimada *in limine* dado que no se precisó a cuánto ascendía la deuda por alquileres. Como bien lo expresó el Dr. Walter, el rechazo *in limine* de la demanda, contemplado en el art. 340 del rito, es previsto para las demandas que no se ajusten a las “reglas establecidas”. Se interpretó esta norma como referida al incumplimiento de los presupuestos procesales (demanda irregular), o si no se acreditó la personería invocada, si el escrito no está suscripto por el letrado, si no se utilizó el idioma nacional, si no contiene los requisitos enunciados en el art. 330 del CPCCN (333 del CPCCChubut). No obstante lo dispuesto por la norma en cuestión, el juez, antes de rechazar la demanda, procurará que se subsanen los defectos que ella contenga. Asimismo entre los diversos casos se señala el de la demanda improponible, cuando en la misma no se cumplan en forma manifiesta las condiciones necesarias para obtener una sentencia favorable, siendo contrario a un elemental principio de economía procesal un largo proceso cuando, desde el comienzo, se advierte que la pretensión será irremediablemente rechazada (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., T° 2, págs. 173/174).----------
----En la especie, la quejosa aduce que la demanda no cumple con los requisitos del art. 333 del CPCC porque no se detalló con claridad la cosa demandada al no contener con exactitud el monto de la deuda de los cánones locativos, sin embargo la apelante no especifica qué inciso de la citada norma ha sido incumplido, más allá de que se infiere que es el inciso 3 *“La cosa demandada, designándola con toda exactitud”.* Y lo cierto es que ello fue cumplido, porque la pretensión de la actora es obtener el desalojo del inmueble sito en B. 2. de Trelew, y no el cobro de los alquileres, siendo esto último la causa del desalojo que se pide (ver fs. 15, pto. II, 15 vta., 3er. párrafo, y 21/vta., pto. IV.B). Es que el objeto del proceso de desalojo (arts. 691 y sigs. del CPCC), consiste en “dejar libre el uso de los bienes materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores. Puede así circunscribirse su objeto, a la desocupación de un bien inmueble, a favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga. La acción es personal (conf. Fenochietto-

Arazi, op. cit., T° 3, pág. 302).-Como se puede apreciar, el recurrente confunde el objeto de la acción de desalojo con la del juicio ejecutivo por alquileres previsto en el art. 528, inc. 6 del CPCC, donde es claro que debe determinarse la deuda que se reclama, de allí que en este tipo de juicios sí constituya un presupuesto necesario la cantidad exigible a fin de librar el mandamiento correspondiente (conf. Fenochietto-Arazi, op. cit., T° 2, pág. 700). Por lo demás, y en virtud del principio de preclusión desarrollado en el anterior considerando, devienen inaudibles los argumentos relativos a que la demanda adolece de defecto formal y que se violó su derecho de defensa, ya que en todo caso ello debió ser deducido como excepción en los términos del art. 350, inc. 5 del CPCC.----------

----Por lo demás, en comentario al art. 680 del CPCCN (art. 692 del CPCCChubut) y a la ley 23091, se ha entendido que la intimación previa de pago es requisito necesario para entablar la demanda, por lo tanto hace al aspecto ritual del proceso. Pero que dicha intimación no es inhábil por no surgir de su contenido en forma expresa cuáles son los meses de alquiler reclamados (conf. CN Esp. Civ. y Com., Sala IV, 23/12/74, BCNEC y C, 587, n° 7730). Y lo propio si no se menciona el monto de la deuda (conf. CN Esp. Civ. y Com, Sala VI, 10/12/74, BCNEC y C, 587, n° 7732).----------

----En razón de todo lo expuesto es que compartiré la propuesta del colega prevotante en desestimar este segundo agravio.----------

----II.- En resumen, por todo lo expuesto y razonado, corresponde confirmar la sentencia apelada en todo aquello que fuera motivo de agravios.----------

----En virtud del principio objetivo de la derrota, las costas de esta sede se imponen a la demandada perdidosa (conf. art. 69 del rito).----------

----En cuanto a la regulación de honorarios por las tareas cumplidas ante la Alzada, atento la extensión y mérito de las mismas, así como el resultado del pleito, encuentro equitativo regularlos de la siguiente manera: al letrado apoderado de la actora, Dr. E. P., en un 6%; y al letrado patrocinante de la demandada, Dr. L. M. O., en un 2,75%; en ambos casos sobre el monto del proceso que se determine en la etapa de ejecución de sentencia de acuerdo a lo dispuesto por el art. 25 de la ley arancelaria; y con más el IVA respectivo (conf. arts. 5, 6, 8, 18, 36, 38, 40 y 46 de la ley XIII Nº 4, y leyes 23349 y 23871).----------

----A la luz de todo lo expuesto, a la primera cuestión voto POR LA AFIRMATIVA.--------

----A LA **SEGUNDA CUESTIÓN**, el Dr. Guillermo N. Walter expresó: ----------

----Visto el acuerdo alcanzado al tratar las cuestiones precedentes, corresponde: -------

----1) CONFIRMAR la Sentencia Definitiva N° 95/2022 en todo aquello que fuera materia de agravios. ----------

----2) IMPONER las costas de segunda instancia a la parte demandada vencida. --------

----3) REGULAR los honorarios de los Dres. E. P. y L. M. O. en el 6% y 2,75% del monto del proceso, respectivamente. ----------

----Tal mi voto.----------

----**A LA SEGUNDA CUESTIÓN,** el Dr. Aldo L. De Cunto dijo: ----------

AN ETCHART
REFUERZO
ARA

----En atención al acuerdo arribado, el pronunciamiento que corresponde dictar es el propuesto por el Dr. Walter, fiel expresión del mismo.----------

----Así lo voto.----------

----Con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dejándose constancia que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal por haberse logrado la mayoría (Art. 274 del C.P.C.C.), pasándose a dictar:----------

---------- **S E N T E N C I A**: ----------

----Y VISTO: Por los fundamentos del Acuerdo precedente, la Sala “B” de la Cámara de Apelaciones de la ciudad de Trelew; RESUELVE:----------

----CONFIRMAR la Sentencia Definitiva N° 95/2022 en todo aquello que fuera materia de agravios. ----------

----IMPONER las costas de segunda instancia a la parte demandada vencida. ----------

---- REGULAR los honorarios de los Dres. E. P. y L. M. O. en el 6% y 2,75% del monto del proceso, respectivamente. ----------

----Regístrese, notifíquese y devuélvase. ----------

ALDO L. DE CUNTO
JUEZ DE CÁMARA

GUILLERMO NICOLÁS WALTER
JUEZ DE CÁMARA

----**REGISTRADA BAJO EL N°_____001____DEL AÑO 2022 – SDE – CONSTE**. -----

PABLO SEBASTIAN ETCHART
SECRETARIO DE REFUERZO DE CAMARA