128/2023

Esquel, 03 de agosto de 2023.-

------VISTO: ----------

------El recurso de apelación interpuesto mediante ID 1109087 por la actora con el patrocinio letrado del Dr. G. A. D., contra la providencia simple dictada el 05/06/2023, y que fuera concedido el 12/06/2023; y----------

------CONSIDERANDO: ----------

------1. El Juez de grado rechazó “in limine” la acción de desalojo iniciada. Para así decidir tuvo en cuenta las manifestaciones formuladas en el escrito de inicio y el objeto allí descripto, y entendió que en el caso no se encontraban reunidos los requisitos esenciales de dicho proceso. Indicó que el objeto central del proceso de desalojo y su marco normativo (art. 692 y siguientes del CPCC.), describen que la acción de desalojo se impone respecto de una serie de personas cuyo deber de restituir sea exigible, que resulta claro que el objeto central de dicho proceso es discutir la tenencia, y no la posesión de un inmueble, para lo que están reservadas las acciones posesorias.----------

------2.- Se agravió la recurrente del rechazo de la acción. Sostuvo que el análisis efectuado por el magistrado de la instancia de origen fue superficial y que emitió una opinión prematura respecto de su pretensión, careciendo de la certeza necesaria en cuanto a la inexistencia de los requisitos para el inicio de la acción intentada. Afirmó que la decisión en crisis es irrazonable e infundada, anticipando una opinión sobre el fondo de la cuestión planteada, sin tener los elementos necesarios para rechazar la acción. Por último resaltó que la única pretensión de su acción es la restitución de la unidad funcional 1, sita en R. N° X., que el demandado ocupa en forma parcial, en virtud de un comodato verbal gratuito celebrado con el actor. Afirmó que en virtud de la inexistencia de título que habilite al demandado a sostener la tenencia de dicho inmueble, existe obligación de restituir y la acción judicial pertinente es el juicio de desalojo. Solicitó se revoque la providencia en crisis y se ordene la apertura a prueba de las actuaciones.----------

------3-. Planteada así la cuestión a resolver, se advierte del escrito inicial que el objeto de la demanda de desalojo se circunscribió a la pretensión de restitución de un inmueble que la actora identifica como “Unidad Funcional

N° 1", sobre la que la actora detenta el usufructo vitalicio y gratuito instrumentado mediante la Escritura Pública N° X. Registro Notarial N° X. del 05/01/2011. La acción se entabló contra el Sr. J. C. R., en su calidad de ocupante del inmueble citado en el carácter de tenedor precario, y contra cualquier otro ocupante. (ver escrito inicial del 30/05/2023).----------

------*Sólo argumentó el magistrado que "resulta claro que el objeto central de este proceso es discutir la tenencia y no la posesión de un inmueble, para lo que están reservadas las acciones posesorias. Por ello, atento las manifestaciones formuladas en el escrito de inicio, tanto en el objeto descripto como en los antecedentes acompañados, vemos prima facie que no se encuentran reunidos los requisitos esenciales del proceso de desalojo…".*----------

------Frente a los términos de la demanda y lo dispuesto por el art. 692 del CPCC. en tanto dispone que "La acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible…", la decisión en crisis luce apresurada y carente de motivación.----------

------Cabe recordar que el art. 340 del CPPC., al facultar al juez a rechazar de oficio las demandas que no se ajustan a las reglas establecidas, se refiere, en principio, al cumplimiento de las fijadas en el art. 333 del ordenamiento, también, y en forma excepcional, debe admitirse tal facultad en el caso de (demanda improponible).----------

------Esta puede ejercerse cuando existen violaciones a las reglas que gobiernan el régimen de la demanda, y deriva de los deberes que la norma procesal pone a cargo del juez, en particular el de señalar los defectos u omisiones de que adolezca cualquier petición antes de darle trámite. Y es que el examen de admisibilidad de la demanda importa la verificación de sus requisitos rituales y formales, con independencia de las razones de fondo, y constituye un deber del juez al tiempo de la presentación, por lo que está autorizado a rechazarla in limine cuanto resulta de modo evidente su inadmisibilidad.----------

------Sin perjuicio de ello, esta facultad debe ser ejercida con suma prudencia y limitarse a los ya mencionados supuestos de manifiesta improponibilidad, que impida considerar a la demanda como un requerimiento con la seriedad

que debe tener toda actuación ante la justicia, y en tanto cercena el derecho constitucional de petición, debe acotarse a los casos de evidente inadmisibilidad de la demanda, o de notoria falta de fundamentos, supuestos que, a criterio de este Tribunal, no se verifican.----------

------Conforme lo señalado y delimitado por la actora el objeto de su pretensión, se observa que el magistrado se extralimitó al resolver el rechazo in limine de la acción, resultado apresurada la determinación acerca de la procedencia de la vía intentada.----------

------La naturaleza especial con la que se ha revestido al proceso de desalojo, determina que únicamente puede tener por objeto la pretensión de recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión. En ese sentido el art. 680 del CPCC., establece que la acción respectiva procede entre otros, contra tenedores precarios, intrusos y cualesquiera ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible (conf. C.N.Civ., Sala A, 21/06/1985, “García de Suárez, Rosalía suc.”, LL, 1986-B-603, 37.173_S, ED 115-515).----------

------Conforme los términos de la demanda, entablado el desalojo contra el demandado en su calidad de tenedor precario, y contra cualquier otro ocupante, entendemos debió trabarse la litis y no disponer, como se hizo, el rechazo in limine de la acción. En el estadio procesal de la causa su rechazo resulta prematuro y desajustado a las reglas procesales mencionadas.--------

------En función de lo expuesto corresponde revocar la resolución recurrida y, toda vez que el juzgador ya emitió opinión corresponde remitir las actuaciones a la anterior instancia a fin de que, ante un magistrado, se de curso al trámite del presente proceso.----------

------Sin costas de alzada, por tratarse de una decisión resuelta de modo inoficioso.----------

------Por ello, la Excma. Cámara de Apelaciones del Noroeste del Chubut, ---

----------**R E S U E L V E:** ----------

------1°) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto mediante ID 1109087 por las consideraciones expuestas.----------

------2°) REVOCAR la providencia dictada el 05/06/2023 debiendo

remitirse las actuaciones al Sr. Juez Subrogante de la anterior instancia a fin de proceder en consecuencia con lo aquí resuelto.----------

------3º) Sin costas de alzada.----------

------4º) ***REGÍSTRESE***, notifíquese y devuélvase.----------

JORGE L. FRÜCHTENICHT

CLAUDIO A. PETRIS **GÜNTHER E. FLASS**

REGISTRADA BAJO EL Nº 146 DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS DEL AÑO 2023. CONSTE.-