Trelew, 01 de diciembre de 2023.

VISTOS: Estos autos caratulados: “R. R., M. c/ F. L., L. N. y/o cualquier otra persona ocupante y/o grupo familiar y/o sublocataria s/ Desalojo” (Expte. N° 636 - Año 2023 CAT), venidos a despacho a fin de resolver el recurso de apelación en subsidio que mediante el ID 1228150 (19/09/2023) la demandada, la Sra. L. F. L., interpuso contra el punto II de la resolución del 13/09/2023, el que fue concedido el 29/09/202, cuyo traslado del 25/10/2023 fue contestado por la parte actora mediante el ID 1277436 (27/10/2023).-

Y CONSIDERANDO:

I.- Mediante la resolución del 13/09/2023 la Jueza de primera instancia, en lo que aquí interesa, rechazó *in limine* la reconvención por nulidad que la Sra. L. F. L. interpuso junto con la contestación de la demanda por ID 1180914 (15/08/2023).-

Para así decidir, sostuvo que en los procesos de conocimiento la reconvención constituye una pretensión planteada por el demandado frente al actor y que configura un supuesto de acumulación sucesiva por inserción de pretensiones, en que el reconviniente debe observar las formalidades extrínsecas de rigor.-

Además, detalló los requisitos para la procedencia de la reconvención e indicó que atento la inobservancia de alguno de ellos (como por ejemplo: la competencia de la Jueza en la materia para ambas acciones, coincidencia en el tipo de proceso aplicable y que deriven de la misma relación jurídica) correspondía su rechazo *in limine*, dado que la demandada propone incorporar al presente trámite hechos, partes y circunstancias de derecho que resultan ajenos al proceso de desalojo iniciado, que exceden su objeto y su estrecho marco de discusión y de probanza. Citó jurisprudencia.-

II.- Contra dicha resolución la demandada interpuso recurso de revocatoria con apelación en subsidio por el ID 1228150 (19/09/2023). En sus fundamentos expuso que *“los supuestos obstáculos para que V.S conozca en la reconvención intentada en autos no surgen del código procesal, por lo que no puede decirse que sean normas”* y señaló que el único requisito para la admisibilidad de la reconvención es que *“…las pretensiones en ella deducida deriven de la misma relación jurídica o fueren conexas con las invocadas en la demanda…”* (conf. art. 361 del CPCC).-

Indicó que hay una *“´perfecta identidad de materia*” entre la pretensión de la actora y la suya, dado que es la nulidad del título sobre la que se pretende fundar la pretensión, remarcando que ambas son cuestiones civiles. Expresó que -a su criterio- no puede sostenerse seriamente que el juicio de desalojo tenga una materia distinta de la que lo lleva a reconvenir. Además, resaltó que tanto el juicio intentado por la contraria como el que correspondiera como consecuencia de la reconvención son juicios de conocimiento, cuya única diferencia consistiría en el plazo para determinadas diligencias y sobre lo que -a su entender- la Jueza tiene libertad de disponer los plazos (conf. arts. 183, 323, y 614 del CPCC). En consecuencia, consideró que no resultaba acertado afirmar que no existe coincidencia entre los tipos de procesos aplicables.-

Sostuvo que había identidad de partes en cuanto el actor la demandó por desalojo y ella lo contrademandó por nulidad, por lo que consideró que lo afirmado por la Jueza de primera instancia no tiene sustento absoluto y agregó que no hay razón para rechazar *"in limine"* la reconvención, ya que -a su juicio- desde el punto de vista procesal es compatible.-

Argumentó que el rechazo de la reconvención le causa un agravio directo porque, consecuentemente, la acción de nulidad debe tramitar por separado por un proceso ordinario con mayores demoras que el desalojo, lo que significaría que mientras se discute el derecho del actor sobre el inmueble podría obtener su lanzamiento, dejándola en situación de calle.-

Afirmó que la decisión de la Jueza de primera instancia no resulta en un inconveniente meramente formal, sino que es sustancial, ya que *"significaría que una persona que se ha revelado como cómplice consciente de una defraudación en mi perjuicio estaría obteniendo una ventaja de su ilícito".*-

Por último, se refirió a la posesión del inmueble, al boleto de compraventa que el actor acompañó como prueba y expresó que *"resulta imprescindible la tramitación del mentado desalojo en forma conjunta con la acción -en el caso reconvención- de nulidad, ya que no podría haber contradicción entre la prueba producida en ambos procesos, lo que constituiría un escándalo jurídico".*-

III.- El 29/09/2023 la Jueza de primera instancia rechazó el recurso de reposición interpuesto contra la resolución del 13/09/2023, por considerar, principalmente, que no es competente para entender en la acción de nulidad sobre los títulos de los que se vale el actor para fundar su legitimación y, consecuentemente, concedió la apelación en subsidio.-

IV.- Mediante el ID 1277436 (27/10/2023) la parte actora contestó el traslado que le fue conferido el 25/10/2023. Allí, sostuvo que son ajenos al proceso los hechos, el derecho y la controversia que el demandado pretende incorporar y señaló que es una mera intención de dilatar el proceso en el tiempo y una maniobra procesal fraudulenta del letrado de la demandada, por la vaguedad de los fundamentos y por el defecto legal con el que fue planteado.-

Indicó que la recurrente reitera los hechos y la jurisprudencia que expuso en contestación de demanda, lo que -según consideró- muestra la falta de crítica concreta y razonada, limitándose a disentir con lo resuelto por la Jueza de primera instancia. Transcribió parte de los fundamentos expuestos por la Magistrada en la resolución del 29/09/2023 y solicitó el rechazo de la apelación con expresa imposición de costas.-

V.- En primer lugar importa señalar que, en el caso de autos, mediante la resolución recurrida la Magistrada rechazó *"in limine"* la reconvención por nulidad de los documentos presentados por el actor que la demandada interpuso en un juicio por desalojo. Ello, en virtud de la inobservancia de los requisitos para plantear la reconvención, así como también, por su falta de competencia para entender en materia de acción de nulidad.-

A la luz de la reseña realizada, se advierte que el razonamiento judicial no se encuentra conmovido por la impugnación, en tanto que la recurrente no cuestionó el núcleo central del

argumento expuesto por la Magistrada, limitándose a disentir meramente con ellos y a reeditar cuestiones ya expuestas en su escrito de contestación de la demanda y de la reconvención, por lo que su agravio es rayano a la deserción.-

La doctrina ha definido a la reconvención como una nueva acción o pretensión independiente y autónoma, deducida por el demandado contra el actor en el escrito de responde, con el objeto de que el juez que conoce en la demanda originaria principal la resuelva, por los mismos trámites y en una sola sentencia; señalándose que su fundamento radica en la satisfacción de un principio de economía procesal, evitando la duplicidad de litigios e imposibilitando que se dicten decisiones judiciales contradictorias con beneficio del interés general (Morello, Augusto Mario; Sosa, Gualberto Lucas; Berizonce, Roberto O., "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", Librería Editora Platense S.R.L. – Abeledo Perrot, Año 1982, T IV B, pág. 541).-

En lo que aquí interesa, tenemos que la reconvención tiene presupuestos de admisibilidad generales -o sea comunes respecto de los requisitos de la acción o pretensión- y específicos, entre los que tenemos: causa principal pendiente, identidad de competencia, identidad de trámite, conexidad o nexo de interdependencia con la acción o pretensión principal (conf. esta Sala SIE N° 46/2017), siendo, además, requisito indispensable que las pretensiones en ella deducidas deriven de la misma relación jurídica o fueren conexas con la invocada en la demanda (art. 361 CPCC).-

La reconvención en juicios de desalojo, debe admitirse con un criterio limitativo, pues *"satisface la conveniencia de circunscribir el debate, en la mayor medida posible, a la R. y concreta exigibilidad de la obligación de restituir la tenencia del bien inmueble de que se trate, así como la de evitar la inserción de pretensiones cuyo fundamente fáctico y jurídico revista una complejidad incompatible con la celeridad que debe presidir la sustanciación del juicio de desalojo, tanto más cuanto que el riesgo del pronunciamiento de sentencias contradictorias puede aventarse a través de la acumulación de procesos"* (conf. Beatriz A. Areán, Raúl A Echeverry "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" - Elena I. Highton y Beatriz A. Areán- Directoras, Tomo 13, página 126, ed. Hamurab, Bs. As. 2010).-

De las constancias de la causa surge que el actor, Marcelo R. R., promueve demanda por desalojo por intrusión contra la Sra. L. N. F. L., alegando que es una ocupante ilegitima de su propiedad y contra cualquier otra persona que habite el inmueble de sito en la calle Bahía sin Fondo N° 655 del barrio San Benito de la ciudad de Trelew (conf. art. 699 del CPCC). Asimismo, acompaña prueba documental y ofrece prueba testimonial, informativa, entre otras. Por su parte, la Sra. L. N. F. L., al contestar la demanda de desalojo reconviene por nulidad de la documental acompañada por el actor como prueba –individualizada en el acápite IV de la contestación de demanda- y solicita la citación de terceros.-

Sentado ello, cabe destacar que el objeto del juicio de desalojo queda limitado a verificar si existe o no la obligación de restituir del demandado, por lo que las cuestiones que exceden el

conflicto vinculado a la tenencia o uso de la cosa deben ser excluidas del proceso de desalojo. De esta forma, la acción de desalojo de inmuebles urbanos o rurales procede cuando el tenedor contrajo la obligación de restituirlo, salvo un supuesto de excepción, en el que el ocupante es intruso, habiendo penetrado en el inmueble sin derecho, o por la fuerza, o por la vía de los hechos, cuando el apoderamiento se consuma contra la voluntad del poseedor (conf. esta Sala SDE N° 2/2023, con cita: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Dolores, 21/05/2008, Arbilla María José Y Otras C/ Rosales Amanda Y/U Ocupantes S/ Desalojo, El Derecho - Digital, 2008; cita Digital: ED-DCCXCIV-104).-

Así, este proceso se ha instituido para amparar el derecho de uso y goce de las cosas y constituye un instrumento procesal, sumario y expeditivo, que sólo se acuerda contra quien está obligado a restituirlas, siempre que tal obligación sea exigible, requiriéndose que quien la ejercita tenga derecho a la libre disposición del bien objeto de aquella, y que aquel contra quien va dirigida carezca de todo título a la ocupación (conf. esta Sala en SDE N° 2/2023, con cita a: SCBA, "P. c/ G. s/ Desalojo" - CC0001 - AZ 39502 RSD-42-99 S - 4-6-1999; elDial.com - W11772; CAPM, SDC N° 03/2016, entre otras).-

Es decir, no se discute el derecho sobre la cosa, sino que su objeto queda limitado a verificar si existe o no la obligación de restituir del demandado, por lo que las cuestiones que exceden el conflicto vinculado a la tenencia o uso de la cosa deben ser excluidas del proceso de desalojo.-

Por su parte, la acción de nulidad es una acción de conocimiento autónoma, que tramita por el procedimiento ordinario y que tiene como objeto la declaración de invalidez e ineficacia de un acto jurídico por los vicios o defectos que éste pueda presentar, lo que implica un análisis mucho más amplio que el del proceso de desalojo en cuanto a los hechos y a la prueba. Asimismo, el Juez competente para entender los casos en los que se pretende la declaración de nulidad de un acto jurídico es aquel que entiende en materia civil y comercial. Ello así, conforme lo dispuesto por el art. 2 de la Ley V N° 87, el cual prevé que los juzgados de ejecución entenderán en los desalojos urbanos y rurales, y la competencia residual que se le atribuye a los Juzgados Civiles y Comerciales.-

En este contexto, la admisibilidad de la reconvención por nulidad de los documentos acompañados como prueba por el actor en el juicio de desalojo debe apreciarse con criterio restrictivo a fin de evitar la perturbación de acciones que deben responder a trámites abreviados, ya que la limitación probatoria que gobierna este tipo de proceso y su estructura formal obedecen a pautas de celeridad especiales que tienden a que no se desvirtúe la naturaleza. De admitirse la procedencia formal de la reconvención, se perturbaría el trámite abreviado de la acción de desalojo promovida, trabando el normal desenvolvimiento del expediente, con grave olvido del principio de celeridad que gobierna este tipo de procesos especiales (CNCiv, Sala I, 22/10/03, elDial, AE1D5B).-

Esta es una circunstancia que la misma apelante reconoce al decir que, si no se acepta la reconvención, será lanzada del inmueble por la demora que implicará la acción por nulidad frente a los tiempos propios del desalojo.-

Si bien la pretensión deducida en la reconvención por la demandada se encuentra fundada en la misma relación jurídica invocada por el actor, no se cumple con la conexidad que impone el art. 361, último párrafo, del CPCC, pues el objeto de la demanda es obtener el desalojo del inmueble por intrusión contra la Sra. L. N. F. L., mientras que el planteo formulado por la demandada persigue la nulidad del título en virtud del cual se accionó, por lo que, tal como expuso la Magistrada, no se encuentran cumplidos los requisitos para la procedencia de la reconvención articulada por la demandada, como tampoco, la Jueza reviste competencia en razón de la materia para entender en una acción de nulidad.-

Por lo expuesto, corresponde confirmar la resolución apaleada del 13/09/2023, en todo lo que fue materia de agravios.-

VI.- En virtud de cómo se resuelve, las costas de esta alzada se imponen a cargo de la demandada perdidosa en virtud del principio objetivo de la derrota (conf. arts. 69 y 163 inc. 3º del CPCC). En mérito a la labor desarrollada y el resultado obtenido se regulan los honorarios del letrado apoderado de la parte actora, el Dr. L. O. M., en la suma equivalente a 3 JUS, incluido el plus procuratorio y los del letrado patrocinante de la demandada, el Dr. A. O. M. en la suma equivalente a 2 JUS, en ambos casos con más el IVA si correspondiese (conf. arts. 5, 6, 6 bis, 7, 13, 40 y concordantes de la Ley XIII N° 4).-

En su mérito, la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew, **RESUELVE**:

I.- CONFIRMAR la resolución del 13/09/2023, en todo lo que fue materia de apelación.-

II.- IMPONER las costas de esta alzada a la demandada perdidosa en virtud del principio objetivo de la derrota.-

III.- REGULAR los honorarios del letrado apoderado de la parte actora, el Dr. L. O. M., en el la suma equivalente a 3 JUS, incluido el plus procuratorio y los del letrado patrocinante de la demandada, el Dr. A. O. M. en la suma equivalente a 2 JUS, en ambos casos con más el IVA si correspondiese.-

IV.- DEJAR constancia de que la presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por haber coincidencia de opinión y encontrarse en uso de licencia el Dr. Guillermo Nicolás Walter (artículo 163 del CPCC y artículo 9 del Acuerdo Extraordinario 3145 STJCh).-

V.- REGÍSTRESE, **NOTIFÍQUESE y DEVUÉLVASE** al Juzgado de Ejecución N° 2 de la ciudad de Trelew.-

ASTIAN ETCHART
IO DE REFUERZO

SERGIO RUBEN LUCERO
JUEZ DE CÁMARA

ALDO LUIS DE CUNTO
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL NRO. ___028____ DEL AÑO 2023 - SIE - CONSTE.-

PRISCILA A. MONTENEGRO
SECRETARIO DE REFUERZO