

CAUSA N° CH-00477-C-2024

Choele Choel, 30 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ IPARRAGUIRRE Y SUSO S.R.L S/ DESALOJO**", EXPTE. N° CH-00477-C-2024, de los que,

RESULTA: Que en fecha 05/11/2024 adjunta poder general para asuntos judiciales, y documental, y se presenta el abogado Ricardo Raul Thompson, en carácter de apoderado del Sr. Marcelo Federico Danke de la Harpe, a iniciar demanda de desalojo contra Iparraguirre y Suso S.R.L., para que cumpla con la obligación de restituir los 9 inmuebles que integran el establecimiento El Jabalí, con costas a la demandada.

Relata los hechos, ofrece prueba, funda en derecho (en los Arts. 679, 680, 487, ss. y ccdtes. del CPCC), solicita se dicte sentencia monitoria, conforme a lo previsto en los arts. 679, 487, existiendo certificación de firmas en el contrato que se acompaña, e iniciándose la presente acción por vencimiento de contrato -no por cobro de precio de arrendamiento-, ordenando a la demandada al inmediato desalojo y restitución de los 9 inmuebles que integran el establecimiento El Jabalí, con costas a la demandada, y culmina con el petitorio.

El día 09/12/2024 se dicta sentencia monitoria que resuelve hacer lugar a la demanda ordenando a la accionada, a desalojar, en el término de 10 días, el inmueble designado como establecimiento rural "El Jabalí" (integrado por los 9 inmuebles individualizados), bajo apercibimiento de lanzamiento. Impone las costas al demandado, difiriéndose la regulación de los honorarios profesionales para la oportunidad de adquirir firmeza la sentencia, o resolverse las oposiciones, si las hubiere. Ordena asimismo librar mandamiento de constatación y en caso de comprobarse abandono, proceder a poner en posesión definitiva del bien inmueble de autos a la actora y de encontrarse bienes en el mismo, inventariar y designar depositario judicial de los mismos a la actora.

El 27/12/2024 adjunta documental digitalizada y se presenta el señor Gustavo Adrián Iparraguirre, en carácter de Socio Gerente de Iparraguirre y Suso S.R.L., con el patrocinio letrado del abogado Gustavo M. Zavala, a deducir contra la sentencia

monitoria dictada en autos, excepción de arraigo - acción preventiva del daño, y a contestar la demanda de desalojo incoada contra la firma Iparraguirre y Suso S.R.L., solicitando, se revoque la misma y se rechace el desalojo peticionado.

Formula la negativa de los hechos invocados en la demanda; subsidiariamente - para el hipotético caso que no se haga lugar a la oposición deducida contra la sentencia monitoria- manifiesta que hace efectivo el derecho de retención; solicita se notifique de la presente acción a los Sres. Fernando Spelanzon, a la Sra. Camila Fernández Llorente, Benjamín Fernández Llorente y Nicolás Fernández Llorente; ofrece prueba, funda en derecho; realiza reservas recursivas y culmina con el petitorio.

El día 26/02/2025 se lo tiene al señor Gustavo Adrián Iparraguirre por presentado en carácter de Socio Gerente de Iparraguirre y Suso S.R.L., parte, con patrocinio letrado y domicilio electrónico constituido. Se tiene por contestado el traslado en tiempo y forma, por ofrecida prueba y reserva formulada. De la documental, y de la excepción, se dispone conferir traslado.

El 05/03/2025 se presenta el abogado Ricardo Thompson, en representación de Marcelo Federico Danke de la Harpe, a evacuar el traslado conferido de la excepción de arraigo, y de la oposición formulada por la demandada, solicitando su rechazo, con costas.

El 04/04/2025 se tiene por contestado el traslado en tiempo y forma. Atento el estado de autos, se dispone el pase de los presentes a Despacho para Resolver.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscrita a los fines de resolver la oposición realizada por la accionada a la sentencia monitoria dictada en autos, y previo a ingresar a los presupuestos y la cuestión de fondo planteada, corresponde tratar la excepción interpuesta referida al "*arraigo - acción preventiva del daño*"; la que en el proceso sumarísimo (conforme remisión que hace el Art. 442 al 433 -inc.1°- del Código Procesal Civil y Comercial -en adelante CPCyC-) se encuentra vedado su tratamiento como de previo y especial pronunciamiento.

II.- Conforme surge del presente expediente -al que le ha sido asignado el trámite según las normas del proceso monitorio-, su objeto consiste en la restitución del inmueble dado en arrendamiento (art. 438 -inciso 2°- del CPCyC) con base documental.

En tal sentido, la monitoria, despachada el día 09/12/2024, tuvo por acreditados los hechos alegados por el actor y la documentación acompañada, de la que surgían acreditados "*prima facie*" los presupuestos fácticos y jurídicos establecidos para sustentar la pertinencia de la pretensión esgrimida por esta vía, habiendo la actora acompañado como prueba documental el instrumento público de cuyo contenido surge el derecho en que funda su pretensión de desalojo y la exigibilidad de la obligación de restituir por parte del accionado en su favor.

Dicha asignación al trámite del procedimiento de estructura monitoria no ha sido impugnado por la contraria al presentarse en autos a través de la pertinente excepción de inhabilidad de título. Por el contrario no ha desconocido la suscripción del contrato en cuestión, sino que expresa que acreditará que el mismo se encuentra prorrogado conforme lo pactado en la cláusula octava, argumentando de manera abstracta que no surge, con el grado de verosimilitud requerida, la procedencia de este tipo de proceso, y ha interpuesto contra el avance del mismo la "*excepción de arraigo - acción preventiva del daño*" en tales términos, solicitando se disponga (de conformidad con los art. 348 del CPCyC, y art. 1710 siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación -en adelante CCyCN-) fijar una caución suficiente para que ante el caso de resultar vencedora su parte, se asegure que el actor solventará las costas que ocasione.

Sin perjuicio de considerar que el accionado no ha realizado la oposición pertinente al trámite asignado en autos, he de hacer referencia al contenido de su escrito defensivo.

En tal sentido expone que en autos se dispuso conceder al trámite la estructura del proceso monitorio en función de lo dispuesto por el art. 679 CPCyC. Que para así decidir sostuvo en los considerandos: "*Que la actora ha acompañado como prueba documental el instrumento público de cuyo contenido surge el derecho en que funda su pretensión de desalojo y la exigibilidad de la obligación de restituir por parte del accionar a su favor...*". Refiere que dicha afirmación resulta ser errónea, en tanto, el actor no ha adjuntado instrumento público alguno pues lo que adjunta es un instrumento privado. Salvando ello, el proceso de estructura monitoria no procede, en tanto, no

surge, con el grado de verosimilitud requerida para la procedencia de este tipo de proceso. Indica que su parte acreditará con contundencia que el contrato se encuentra prorrogado conforme lo pactado en la cláusula octava, la cual, en lo que interesa, dispone: *"Cumplidas ciertas mejoras (alambrados perimetrales, labores agrícolas, renovación de riego, construcciones edilicias, manga e instalaciones ganaderas, entre otras), que el ARRENDATARIO realice sobre el inmueble, el asiste a éste el derecho a solicitar la renovación automática del presente por tres años más, previa notificación fehaciente al ARRENDADOR de hacer uso de la opción, con 60 días de antelación, en el domicilio constituido al efecto."*. Que es el propio actor quien en su demanda invoca dichas circunstancias al señalar: Los arrendatarios, con la excusa de haber solicitado la renovación automática del contrato por tres años más, intentan permanecer -y permanecen- en el inmueble, sin derecho a hacerlo y violando su obligación de restituir. La invocación de los arrendatarios de la "renovación automática", prevista en la cláusula OCTAVA (in fine) del contrato referenciado, no resulta atendible ya que la opción de dicha renovación debía ser hecha con 60 días de antelación a la finalización del contrato, lo que no se hizo. Que invocando su propia torpeza, la demandada pretende invocar una opción efectuada fuera de termino y por un medio no fehaciente. Algo que además de violar lo convenido en el contrato mismo, viola el principio de buena fe de las partes. Que la opción de renovación que tenía la arrendataria, feneció al momento de que se cumplió el día 59 para la terminación del contrato. Ya no existe posibilidad de ejercer la opción, ya que a esos efectos los 60 días de antelación previstos, se cumplirían con posterioridad al vencimiento de la vigencia del contrato. Hace notar que el propio actor reconoce que la verosimilitud exigible para este tipo de proceso no concurre al caso dado que existe una controversia sobre la renovación del contrato, lo cual, obsta la procedencia del este tipo de proceso. Que este tipo de proceso, requiere certeza del derecho que se invoca en base a la plataforma fáctica alegada, situación que no se concreta en la presente causa. Así, la jurisprudencia ha señalado: *"...en el proceso monitorio documental, (...), "del contenido del documento" debe surgir palmaria y sencillamente el derecho que se esgrime (...)* Así las cosas, *el instrumento acompañado debe bastar para que de un modo simple se pueda despachar la ejecución, y sin perder de vista que nos hallamos frente a un proceso donde se ha aplazado el principio de contradicción"* (CÁMARA 3A DE APELACIONES EN LO CIVIL Y COMERCIAL DE PARANÁ, SALA II, L. G., L. J. c. Sucesión de B., J. V. y/u otros s/ s/ monitorio • 15/03/2013, Cita: TR LA LEY AR/JUR/8710/2013).

Sigue diciendo que el contrato no contiene una palmaria y sencilla obligación de restituir, atento, que entre las partes se pactó -clausula octava- la posibilidad de renovación automática y, por otra parte, el propio actor reconoce que esta parte ha comunicado su voluntad de prorrogar el contrato. Que en definitiva, no existe la verosimilitud del derecho requerida para este tipo de procesos y, por lo tanto, no procede el mismo que implica, en pocas palabras, revertir el contradictorio y pone en cabeza de los suscriptos la carga de destruir las presunciones que emergen de la sentencia monitoria dictada, con clara afectación del derecho de defensa en juicio y debido proceso. Que además de ello, vale también señalar que la actora, ante su falta de oposición y el silencio guardado en los autos "DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO S/ NULIDAD (ORDINARIO)", Expte. N° CH-59160-C-0000, al pago efectuado del arrendamiento anual correspondiente al periodo de octubre de 2024 a octubre de 2025, ha consentido la prórroga del contrato. Que vale señalar, en este caso, que existe un claro ejemplo de la doctrina de los actos propios por parte del actor, al aceptar el pago del arrendamiento y luego demandar por desalojo fundado en la causal de vencimiento del plazo contractual. Que este obrar, mejor dicho, esta falta de obrar, resulta incompatible con la buena fe que debe regir la conducta de las partes durante la vinculación contractual, en tal sentido, de haber entendido que no correspondía la prórroga del contrato debió oponerse al pago efectuado. Que el referido expediente tramita ante este mismo Juzgado, siendo que su parte oportunamente adjuntó a pedido de las partes el referido contrato y, desde hace dos años viene efectuando el deposito de los arrendamientos correspondientes, por tal motivo, de conformidad con lo dispuesto por el art. 163 -inc. 6°, ap. 2°- del CPCyC, le incumbía meritar los referidos hechos previo a conceder el trámite de proceso monitorio. Que en suma, no corresponde tramitar el presente proceso como de estructura monitoria.

Ahora bien, como fundamentos de la excepción expone que ha tomado conocimiento que el actor ha promovido otros procesos ante este mismo Juzgado, incumpliendo obligaciones como el pago de tributos, aportes y honorarios, en virtud del amparo abusivo que le concede la circunstancia de no tener bienes en país. Que asimismo, ha intentado exonerarse del pago de sus obligaciones interponiendo un beneficio de litigar sin gastos a todas luces improcedente dado la magnitud del patrimonio que posee el mismo en la República de Chile. Que, abusando de su derecho

y de su situación patrimonial, ha accionado judicialmente sin asumir sus deberes y obligaciones, ni responsabilizarse de las consecuencias de su obrar. Que esta actitud del demandado puede vislumbrarse como una actitud reiterada y es así que ante la cierta y concreta posibilidad que su parte resulte vencedora en el presente proceso, es probable que sufra un daño provocado por el pago de costas del mismo consecuencia del accionar abusivo del derecho del actor.

Expone que el *alterum non laedere* es la piedra basal de la admisión de la función preventiva de la responsabilidad civil, y halla su fundamento en los arts. 19 de la Constitución Nacional; ello así, puesto que las acciones que son susceptibles de perjudicar a terceros están sujetas a la autoridad de los magistrados y, además, se debe respetar el deber general de diligencia como contrapartida de sus derechos. Que el deber de prevención, tal como se encuentra regulado en el art. 1710, CCyCN, es aplicable a daños aún no sucedidos, circunstancia que podría suceder en el caso ante la alta probabilidad que la demanda de desalojo se rechace y el actor resulte condenado en costas. Ante ello, existen altas probabilidades, conforme sus conductas anteriores, que no abone las mismas y que sea su propia parte quien deba abonarlas, de acuerdo a las previsiones de la Ley de Aranceles, ocasionándose así un daño.

Que no se escapa a su parte lo dispuesto por el art. 2610 del CCyCN. En dicho sentido indica que la excepción de arraigo es una norma procesal, por lo cual, el Congreso de la Nación no tiene facultades para su derogación en virtud de las facultades reservadas por las provincias, encontrándose plenamente vigente el art. 348 del CPCyC.

Que asimismo, la tutela preventiva requerida no se funda en el carácter de extranjero del actor, sino en el hecho que su patrimonio se encuentra asentado en Chile, lo cual, ocasiona un obstáculo casi insalvable para que el mismo responda por los daños que pudiera ocasionar. Que no existe discriminación por nacionalidad, sino la necesidad de proteger preventivamente su patrimonio ante el accionar abusivo del actor.

Seguidamente niega todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda excepto aquellos que resulten de reconocimiento expreso en su responde.

Niega particularmente: 1.- Que resulte una excusa haber solicitado la renovación automática del contrato; 2.- Que su parte intente permanecer en el inmueble sin derecho y violando la obligación de restituir; 3.- Que no resulte atendible la renovación automática; 4.- Que su parte tenga la obligación de restituir.

Expone que conforme lo dispuesto por la cláusula octava del contrato de arrendamiento suscripto por las partes, él mismo podía ser prorrogado por un plazo de 3 años, notificando de dicha voluntad al arrendador con una antelación de 60 días. Que fue así que en el mes de agosto de 2024 comunicaron al actor la voluntad de ejercer la facultad de prorrogar el contrato. Consultaron a un letrado que les redactó una carta documento, la cual no pudo ser remitida dado que el Correo Argentino S.A. no remite este tipo de misivas al exterior. Que esta notificación, igualmente se cursó vía comunicación telefónica por WhatsApp mucho antes de la fecha de vencimiento del contrato. Que igualmente enviaron una nota a dicho domicilio, siendo que dicha nota no fue recibida por encontrarse el domicilio cerrado y, posteriormente, dada la intranquilidad que ocasionaba la situación, remitieron una carta documento a ese mismo domicilio, y que fue devuelta por "CERRADO/AUSENTE SE DEJÓ AVISO DE VISITA". Que en definitiva, acreditaran con suficiencia que se notificó al actor con la antelación dispuesta en el contrato y que la obstaculización de dicha comunicación obedeció a la mala fe con la que el mismo actuó, estableciendo un domicilio en Argentina donde nadie reside.

Sigue diciendo que se imputa a su parte haber notificado tardíamente, no obstante, de haber sucedido ello, obedece a la propia torpeza del Sr. Danke que fijó domicilios en los cuales nadie reside, ocasionando una incertidumbre a su parte que no se compadece con el deber de obrar de buena fe.

Respecto al consentimiento tácito de la prosecución del contrato, indica que el actor omitió todo tipo de oposición al pago adelantado del arrendamiento efectuado en los autos "DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO S/ NULIDAD (ORDINARIO)", Expte. N° CH-59160-C-0000. Que en tal sentido, la continuación del contrato se encuentra regulada en el art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme remisión expresa efectuada por los arts. 18 y 41 -inc. c- de la Ley 13.246. Que así, si el arrendador no requiere la restitución de la tenencia de la cosa y consiente que el arrendatario permanezca en el uso y goce de ella recibiendo el precio del arriendo, el arrendamiento continúa en los mismos términos contratados (Rezzónico, Luis M., Estudio de los contratos en nuestro derecho civil, Depalma, Buenos Aires, 1969, t. II, p. 485: "(...) continúa la locación primitiva, bajo sus mismos términos, en el sentido de condiciones, cláusulas, estipulaciones, pero no en cuanto al plazo"). Que en definitiva,

la falta de oposición al pago efectuado determina un consentimiento tácito de la prórroga del contrato o, por lo menos, el consentimiento para que su parte continúe con el uso del tiempo por el lapso de un año que es el periodo abonado sin oposición alguna.

En el acápite 3 de su contestación que titula "Abuso del derecho", expone que el actor es parte demandada en los autos "SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO C/ DANKE DE LA HARPE MARCELO S/ ORDINARIO", Expte. N° CH-58964-C-0000, acumulado a los autos "DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ SPELANZON FERNANDO MIGUEL Y OTRO S/ NULIDAD (ORDINARIO)", Expte. N° CH-59160-C-0000. Que en dichos expedientes, se dispuso oportunamente el embargo del arrendamiento que su parte debía abonar al Sr. Danke en función del contrato de arrendamiento en ciernes, por tal motivo, el actor, con la espuria intención de eludir el embargo dispuesto, abusa de su derecho y solicita el presente desalojo. Que la clara intención del actor es eludir el embargo decretado por V.S., arrendando el establecimiento El Jabalí a terceros que paguen sumas en negro, tal como fue propuesto a esta parte, o bien que abonen en un solo pago y por adelantado el arrendamiento con el fin de rehuir de la medida cautelar dictada en autos. Que claramente, el actor obstaculizó de manera espuria la notificación de la voluntad de su parte de prorrogar el contrato, fijando domicilios en Chile y un domicilio dudoso a los efectos de la notificación, todo lo cual, era una artimaña tendiente a escapar de los términos del contrato. No obstante lo sostenido, indica que su parte notificó efectivamente al actor, pero lo antes indicado demuestra que el mismo obra de mala fe.

Para el hipotético caso que no se haga lugar a la oposición deducida contra la sentencia monitoria dictada, subsidiariamente manifiesta que su parte hace efectivo el derecho de retención. Indica que la retención es el ejercicio de una atribución legal que se confiere al acreedor para conservar y, por tanto, no restituir la cosa que su deudor le ha previamente entregado, hasta tanto no se le pague aquello que este último le adeuda por causa de la misma cosa. Que se trata de una facultad concedida a quien se encuentra en la tenencia de una cosa perteneciente a otra persona para oponerse a su restitución cuando el propietario la reclame hasta que no se le satisfaga el crédito que contra él tiene el tenedor por razón de la misma cosa. Dice que es un medio de autotutela privada que supone ineludiblemente una previa tenencia. Que en este sentido, la segunda oración del art. 2.587 alude a una "detentación". Se tiene y después se retiene: para "retener" hay que "tener". Y la acción de retener es prolongar la previa tenencia,

continuándola precisamente en el momento en que debería cesar, dada la obligación que corresponde al tenedor de entregar la cosa a su dueño. Con la retención la obligación de restituir queda paralizada, hasta tanto el retenedor vea satisfecha su acreencia, mostrando de ese modo el derecho de retención su funcionamiento como garantía de pago. Con la retención, entonces, la tenencia se continúa, pero por un título nuevo. Es en esta derivación de un título diferente del primitivo en donde reside su característica; de esto, en efecto, recibe el derecho de retener su sustantividad y autonomía respecto de otras figuras también consistentes en la negativa del acreedor de entregar una cosa hasta el pago de lo que es debido, como ocurre por ejemplo con la excepción de incumplimiento contractual. Que cumple el derecho de retención una función de aseguramiento del crédito, pues lo protege en un doble sentido: a) forzando al deudor a cumplir, si quiere que la cosa le sea entregada; b) garantizando normalmente con más eficacia que de ordinario la satisfacción del crédito, ya que esta puede obtenerse mediante ejecución forzada sobre la cosa retenida. En ese orden de ideas, el papel que el derecho de retención desempeña es puramente negativo, pues permite solo abstenerse de entregar la cosa, y si esta es judicialmente reclamada, rechazar, con base en él, la reclamación. Así, habiendo abonado por adelantado el precio del arrendamiento del periodo que corresponde desde noviembre de 2024 a octubre de 2025, conforme constancias del expediente antes referido, sin que exista oposición de la actora a dicho depósito, corresponde ante el eventual caso que V.S. haga lugar a la acción de desalojo intentada, proceda a hacer lugar al ejercicio de retención hasta tanto el actor proceda a la devolución proporcional del monto adeudado. Sin perjuicio de lo antes indicado, refiere que el actor también es deudor en razón de los daños provocados por la falta de entrega de las facturas por el pago de arrendamiento correspondientes a los periodos abonados y los daños y perjuicios que dicho incumplimiento ha ocasionado a Iparraguirre y Suso S.R.L.. Que es obligación de quien recibe un pago, extender la correspondiente factura, la cual, es imputada como gastos a efectos de la correspondiente deducción del impuesto a las ganancias. Que como consecuencia de la falta de entrega de factura, su parte se vio imposibilitada de deducir el gasto del impuesto a las ganancias, ocasionado un daño que resulta un crédito que habilita a ejercer el derecho de retención. Por lo expuesto, para el hipotético y poco probable caso que no se haga lugar a las oposiciones formuladas precedentemente, solicita se reconozca el derecho de conservar y, por tanto, no restituir la cosa hasta tanto los créditos enunciados sean reintegrados.

Seguidamente, en razón de lo dispuesto por el art. 90 -inc. 1-, del CPCyC, solicita se notifique de la presente acción a los Sres. Fernando Spelanzon, a la Sra. Camila Fernández Llorente, Benjamín Fernández Llorente y Nicolás Fernández Llorente. Explica que esas personas tienen un interés concreto y objetivo en las presentes actuaciones, en tanto, son acreedores del actor por la compra de los inmuebles que conforman el Establecimiento El Jabalí, objeto de la presente acción.

Que asimismo, son quienes han obtenido la medida cautelar de embargo sobre los importes de los arrendamientos que su parte debe abonar por el arriendo de dichos inmuebles. Que en dicho sentido, el interés de los mismo en el presente proceso es manifiesto y, por tal motivo, solicita se los cite o se dé noticia del presente proceso a los mismos.

Conferido el pertinente traslado al actor de la documental y la excepción, se presenta desconociendo -por imperativo procesal- la veracidad y autenticidad de la misma. Expone que sin más argumento que la dialéctica, y contra sus propios actos, la demandada intenta dilatar el presente proceso, con herramientas extrañas a este tipo de proceso, el que es de estructura monitoria. Que nada acredita respecto a que el actor no tenga bienes en la República Argentina y porque la demandada tiene conocimiento pleno respecto que Danke resulta arrendador del inmueble cuyo desalojo solicita.

Que aún así insiste la demandada, con menciones acerca de la falta de probidad de su mandante, y frases casi injuriosas, tratando de respaldar un argumento que resulta estéril en este tipo de procesos. Que intenta mediante una suerte de "macartismo", crear una imagen cuasi diabólica del Sr. Danke, para influir en el ánimo de V.S., invocando supuestas futuras acreencias. Que es claro que conoce el estilo del letrado autor del libelo en conteste, los términos, los adjetivos, pero pretender dilatar el presente proceso de estructura monitoria con excepciones que legislativa y jurisprudencialmente son improcedentes, es excesivo. Que legislativamente no puede darse curso a la excepción porque este tipo de procesos tramita por sumarísimo, por lo que no están admitidas este tipo de excepciones. Jurisprudencialmente, porque el criterio imperante es uniforme, citando jurisprudencia en apoyo a tal afirmación, a cuya lectura me remito.

Refiere que Danke esta obligado a iniciar la acción ante este Juzgado, porque así se lo impone una ley argentina. Si fuera posible hubiera iniciado el presente en Chile,

pero eso es imposible. Dice que el artículo 2610 CCyC deroga implícitamente la defensa de arraigo, al incorporar un principio que encuentra inspiración en los arts. 16 y 20 de la Constitución Nacional, y que iguala a los litigantes nacionales o residentes en el país con los ciudadanos o residentes extranjeros a los efectos de acceder a la jurisdicción nacional. Que resulta a toda luces improcedente, inmotivada y extraña ya a nuestro derecho la excepción de arraigo. Que la excepción de arraigo debe interpretarse con criterio restrictivo, a fin de no afectar el derecho de acceder a la justicia y de defensa en juicio, pues acudir ante los órganos jurisdiccionales a los fines de defender sus intereses constituye un derecho inalienable del hombre, y estos derechos y garantías tienen una jerarquía legislativa supra constitucional, por lo que a más de estar por sobre la constitución Nacional, también tiene jerarquía por sobre el CPCCRN. Por tales razones peticiona el rechazo de la excepción con costas. Y en el mismo sentido la pretendida acción preventiva del daño, ya que la misma no esta prevista para casos como el que nos ocupa. Indica que la acción prevista en el 1710 del CCyC, conlleva como presupuesto esencial, un acto antijurídico, lo que en este caso no existe. Expone que acudir ante V.S. a fines de hacer valer derechos constitucionalmente tutelados, no resulta un acto antijurídico. Que la demandada nada acredita. Y con la sola mención de institutos, herramientas y fórmulas procesales, pretende que se dicte una medida cautelar. Pretende que su mandante tiene "mala reputación", y es extranjero, y que por eso V.S. debe hacer lugar a sus pedidos improcedentes. Entiende que resulta algo insostenible en derecho, ya que V.S. no puede hacer lugar a lo pretendido sin afectar su imparcialidad.

Cita el At. 2610 del CCyCN y expone que no encontrándose los presupuestos para intentar una acción preventiva del daño, solicita se rechace la misma con costas.

Sigue diciendo que la demandada se opone sin cumplir los requisitos mínimos para oponerse a la sentencia monitoria. Pretende transformar el presente proceso en ordinario, lo que no es posible procesalmente, ya que en caso de hacerse lugar a la oposición -lo que considera sería irregular- el presente proceso se transformaría en sumarísimo, no en ordinario. Por lo antes expuesto es que no resultan admisibles las excepciones en el presente proceso, sin perjuicio de lo expresado y solicitado en el capítulo anterior. Respecto a la sentencia monitoria, la misma se dicto por vencimiento del plazo del contrato, lo que surge del contrato mismo. Habiendo revisado V.S. los requisitos previstos en el rito, y estando cumplidos los mismos, se dicto la sentencia

monitoria.

Cita el Artículo 438, 443 y 444 del CCyC e indica que la demandada no ha desvirtuado el contrato que dio origen a la relación contractual. Solo asiste en libelo de oposición a un relato que reconoce la validez del contrato. Al mismo tiempo adjunta como documental una carta documento, cuya autenticidad ya ha sido desconocida, y que data del 03/09/2024. Fuera del plazo para ejecutar la opción de prórroga del contrato, ya que tenía que hacerlo 60 días antes de la finalización del contrato. Reitera lo manifestado en el inicio respecto a que el actor viene invocando su propia torpeza, y pretende que se obvie su mala fe. Que la documental acompañada no afecta al contrato, ni la prueba que pretende -pero ya no corresponde- producir desde que afectarían la validez del contrato de arrendamiento. Que el contrato, su contenido, y sus alcances han sido reconocidos por la demandada. Desconocer el contrato sería declararse intruso, por lo que el contrato se reconoció judicialmente. Que llegado a este punto debe oponerse a lo pretendido por la demandada respecto a que se abra a prueba la presente causa (transformándose en sumarísimo), ya que la oposición ha sido insuficiente. No basta la mera promesa de una futura prueba, sino que la validez del contrato debe afectarse mediante la prueba documental acompañada, y con la supuesta Carta Documento, no se afecta la validez del contrato. Solo se confirma lo manifestado por su parte en el inicio. La oposición debió rechazarse *in limine* conforme al art. 443, ya que además de reconocer judicialmente el contrato, no acompaña prueba que lo desacredite como prueba. La Carta documento no desacredita el contrato, sino que nos ilustra que la demandada no cumplió con el mismo, y por ello debe restituir el inmueble arrendado. Considera que la oposición debe ser rechazada *in limine*, lo que así se solicita.

Sigue diciendo que estando reconocido el contrato de arrendamiento en este proceso (reconocimiento judicial), la obligación de restituir se encuentra *in re ipsa* en dicho acto jurídico. Esto porque esta implícito en la naturaleza jurídica del arrendamiento que la cosa debe ser restituida al finalizar el mismo. Que discutir esta circunstancia es derrochar tinta y tiempo. Sin perjuicio del dominio del bien, el locatario o arrendatario, tiene una obligación de restituir al locador o arrendador, no a otra persona. Que en el caso que nos ocupa, el contrato venció sin que se haya hecho uso de ninguna opción de prórroga, y este extremo no alcanza a ser conmovido por la documental acompañada por la demandada, sino que solo confirma lo invocado por su parte.

Menciona que desde la entrada en vigencia del CCyC, la prórroga tácita (o reconvencción tácita), no existe, por lo que la demandada, al invocar que la actora guardo silencio, no purga su obligación incumplida. Que el silencio nada colabora con la demandada incumplidora, máxime si desde que se reformo el CC, la mora es automática por regla, y resulta innecesario y obsoleto el constituir en mora al deudor de una obligación vencida. Dice que el demandado debe restituir, y solo una declaración de voluntad expresa del acreedor lo libera. Dicha declaración en tal sentido no existe, ni existió.

Continúa su contestación diciendo que la demandada informa que pagó el arrendamiento mediante depósito en la cuenta de los autos "DANKE DE LA HARPE MARCELO FEDERICO C/ SPELANZON, MIGUEL Y OTRO S/NULIDAD", EXPTE. N° CH-59160-C-0000, por existir un embargo en dicho expediente sobre los arrendamientos, pero pagó en fecha 25/11/2024, es decir, a sabiendas de que no había ejecutado la prórroga, y de que Danke no la aceptaría. Sigue diciendo que la demandada pretende con actos unilaterales prorrogar un contrato de arrendamiento contra la voluntad del arrendador.

Que la demandada no tenía obligación de depositar el arrendamiento en el expte. mencionado, porque el contrato había finalizado, y eso debería haber informado a V.S. pero depositó a fines de poder extender su contrato sin derecho alguno, porque no lo había prorrogado en legal forma. Y que a poco de revisar, resulta todo muy raro, lo que V.S., ya debe haber advertido porque en las otras causas en las que participa el Sr. Danke, V.S. también participa. Que también se debe haber advertido que el letrado de la demandada en estos autos, tiene un extraño y profundo conocimiento de los antecedentes judiciales que enumera y un estilo muy particular de redactar. El domicilio en el que constituyo domicilio Danke en el contrato, es de un inmueble propiedad del suegro de Susso (Mitre 370). Y a ese domicilio enviaron la Carta documento que acompañan: Considera que lógicamente sabían que nadie la iba a recibir, pero igualmente la fecha de la misiva es extemporánea para intentar desvirtuar la obligación de restituir. Considera que acompañar la misiva es invocar su propia torpeza: el plazo para prorrogar había vencido. En el mismo sentido, el pago también resulta irregular, y en derecho, quien paga mal es responsable. El acreditar un pago extemporáneo no resulta un elemento, ni un motivo que prorrogue el contrato. La forma de prorrogar el contrato, surge del contrato mismo, y la demandada reconoce no haber cumplido con los

requisitos impuestos para prorrogar el contrato. Como herramienta para oponerse a una sentencia monitoria, el argumento del pago que invoca la demandada, es estéril.

Hace notar que en este tipo de procesos esta prohibida la reconvencción, por lo que intentar ejercer el derecho de retención por este medio, no resulta adecuado, y debe rechazarse este intento de mantenerse en el inmueble por medios ajenos a lo legalmente previsto. En segundo lugar, hace mención a la finalidad de la incorporación de la figura de procesos monitorios al CCPC. Una de ellas fue el evitar estas viejas dilaciones sin sentido, que en el viejo sistema eran moneda corriente. Que el tipo de proceso que transitamos limita claramente los medios impugnaticios (oposición) de la sentencia monitoria. En caso de que la monitoria transite instancia de prueba, deberá tramitar por sumarísimo. No esta permitida la reconvencción. Si no se desvirtuó el título (contrato) la oposición es estéril (en el caso se reconoció judicialmente el contrato). Antes de la incorporación del proceso monitorio, los desalojos se reconvenían por mejoras, y duraban décadas. Y esto se intenta en forma irregular en el presente proceso. Dice irregular porque no están dadas las condiciones de ejercer la retención del inmueble por las pretendidas mejoras. En primer lugar, porque la obligación de restituir estaba vencida. En segundo lugar, porque la demandada continúa explotando el predio rural. En tercer lugar, porque la demandada no cumple ninguno de los requisitos exigidos por la ley de fondo para constituirse en retenedor. Y lo más importante: conforme el art. 2591 del CCyC, el retenedor no puede usar la cosa retenida ni explotarla, y eso es justamente lo que de mala fe intenta la demandada. La demandada podría retener el inmueble si desocupara el mismo de animales (actividad esencial de la demandada en su arriendo), y no realizara ningún acto de explotación. Es así que el pretendido derecho de retención No existe, y V.S. debe ordenar la restitución del inmueble.

Respecto a la citación de terceros, entiende que un intento de dilatar el proceso, en tanto no existen terceros por los cuales ninguna de las partes intervinientes deba responder. Que el nuevo CCyC en su Artículo 85 reza: *"Pueden intervenir en un juicio pendiente en calidad de parte, cualquiera sea la etapa o la instancia en que este se encuentre, quien: 1. acredite sumariamente que la sentencia pudiere afectar su interés propio. 2. Según las normas del derecho sustancial, hubiese estado legitimado para demandar o ser demandado en el juicio..."*. Que estos son los requisitos para ser citados como terceros. A los Sres. Spelanzon y a los sucesores de Llorente, en nada afectaría el resultado de este desalojo, ni tampoco pueden ser actores o demandados en estos autos

(legitimación). Por lo expuesto, solicita se rechace la pretensión de citar a terceros que no lo son, con costas a la demandada.

Concluye en que estamos ante un proceso especial en el que se ha dictado una sentencia monitoria, por haberse vencido el plazo de un contrato de arrendamiento. En su oposición la demandada intenta diversas fórmulas ajenas a este tipo de proceso, que no alcanzan a conmovier la sentencia monitoria. Si la demandada tuviera un argumento sólido, hubiera utilizado dicho argumento, y no una serie de argumentos que resultan: reconocimiento del contrato en sede judicial, reconocimiento de que no prorrogó el contrato (la propia torpeza), excepción de arraigo, intento de reconducción tácita, intento de que se viole la regla de que la mora es automática, intento de inventar un derecho de retención, intento de citar a terceros, realmente un racimo o *melange* de cosas que no conmueven la sentencia monitoria. Y no se conmueve la monitoria porque estamos en un proceso especial, sin excepciones previas, sin reconvencción, con prueba restringida, y con prueba tasada.

Cita el Art 443 del CPCyC e indica que por no haber afectado el instrumento que resulta título de la presente acción, y el que ha sido reconocido judicialmente en el conteste, la oposición no puede prosperar y debe ser rechazada, con costas.

Expone que la demandada tiene para reclamar lo que aquí pretende, el juicio ordinario posterior, y no pretender transformar el presente proceso especial, y una sentencia monitoria en un juicio ordinario.

III.- Expuestas las posturas de las partes, y adelantada la falta de oposición efectiva del accionado a la asignación al presente del trámite conforme las normas de los procesos de estructura monitoria, he de ingresar al tratamiento de la defensa de arraigo - acción preventiva del daño.

Conforme surge del Art. 442 del CPCyC, en lo que hace a la oposición a la sentencia monitoria (anteriormente regulado en los mismos términos por el Art. 491 del derogado CPCyC), *"Dentro del plazo de diez (10) días de notificado, el demandado puede deducir oposición, dando los argumentos de hecho y de derecho en que se funda, debiendo ofrecer la totalidad de la prueba de la que intenta valerse. Si se considera admisible la oposición se corre traslado al actor quien puede ofrecer los medios de prueba que pretenda producir. En todo lo que no se encuentre específicamente modificado rige el trámite establecido en el proceso sumarísimo."*

Dicha remisión a las normas del proceso sumarísimo, me lleva a citar el Art. 433 del CPCyC que lo regula en los siguientes términos (al igual que lo hacía el antiguo Art. 486 del derogado CPCyC): *"En los casos en que se promueva juicio sumarísimo, presentada la demanda, el Juez o Jueza, teniendo en cuenta la naturaleza de la cuestión y la prueba ofrecida, resuelve de oficio y como primera providencia si corresponde que la controversia se sustancie por esta clase de proceso. Si así lo decide, el trámite se ajusta a las siguientes reglas: 1. No son admisibles excepciones de previo y especial pronunciamiento, ni reconvencción..."*. (el resaltado me pertenece)

Por su parte, el Art. 443 del CPCyC dice que *"Debe rechazarse "in limine" la oposición que, sobre el fondo de la cuestión, no la funde ni ofrezca prueba tendiente a desacreditar la eficacia probatoria del documento que fue base de la sentencia monitoria..."*. Y el Art. 444 -en su parte pertinente- establece la prueba admisible en este tipo de proceso en los siguientes términos: *"...En los casos de los incisos 2° y 3° del artículo 438, sólo se admite el ofrecimiento de prueba documental y la pericial para fundar la oposición."*

Expuesto el marco normativo aplicable al caso y más allá de surgir claro que la defensa articulada no se interpuso dirigida a desacreditar la eficacia probatoria del documento que fue base de la sentencia monitoria dictada, se suma el hecho de que tras la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), dicha defensa quedó tácitamente derogada con la redacción del artículo 2.610 de ese cuerpo normativo, el que dispone: *"Igualdad de trato. Los ciudadanos y los residentes permanentes en el extranjero gozan del libre acceso a la jurisdicción para la defensa de sus derechos e intereses, en las mismas condiciones que los ciudadanos y residentes permanentes en la Argentina. Ninguna caución o depósito, cualquiera sea su denominación, puede ser impuesto en razón de la calidad de ciudadano o residente permanente en otro Estado. La igualdad de trato se aplica a las personas jurídicas constituidas, autorizadas o registradas de acuerdo a las leyes de un Estado extranjero."* (el subrayado me pertenece).

"El CC carecía de una norma que incluyera una disposición que garantizara el derecho de acceso a la justicia de los extranjeros en el

proceso; sin embargo este principio se encontraba contemplado en la fuente convencional vigente en los arts. 3° y 4° del Protocolo de Cooperación y Asistencia Jurisdiccional en Materia Civil, Comercial, Laboral y Administrativa, Las Leñas y en el art. 17 de la Convención sobre Procedimiento Civil, La Haya —que sirven de fuente a este artículo—. Asimismo, el principio emana de diversos tratados de derechos humanos como de la propia Constitución Nacional. Incluso algunos instrumentos contemplan este principio en materias específicas: por ejemplo, art. 22 de la Convención de La Haya sobre los Aspectos Civiles de la Sustracción Internacional de Menores; art. 14 de la Convención Interamericana sobre las Obligaciones Alimentarias; arts. 9.1 y 9.2 de la Convención de Naciones Unidas sobre Reconocimiento y Ejecución en el Extranjero de la Obligación de Prestar Alimentos, Nueva York, 1956. La interpretación jurisprudencial de dichas fuentes continúa vigente y partir de la incorporación de esta disposición se hace extensiva a todos los casos fuera del ámbito de aplicación de aquellas: "Esta Cámara ha tenido oportunidad de aplicar la norma examinada en numerosos casos similares, en donde se ha rechazado la excepción de arraigo y declarado improcedente la aplicación del art. 348, CPCCN, por tratarse de personas jurídicas de derecho extranjero domiciliadas en Estados obligados por la Convención de La Haya (...) A lo manifestado, y en atención al argumento expuesto por el recurrente respecto de la falta de bienes, cabe agregar que esta sala ha decidido que la obligación de arraigar surge de la carencia de domicilio o de bienes inmuebles, y que no cabe imponer caución o depósito en el supuesto previsto por el mencionado art. 17 de la Convención aprobada por la ley 23502. Esto es, por su condición de extranjeros o por falta de domicilio o residencia en el país a los nacionales de uno de los Estados contratantes que tengan su domicilio en uno de dichos Estados y que sean demandantes o partes ante los tribunales de otro de estos Estados". (CNac.

Civ. y Com. Fed., Sala I, “Novartis A. G. c/ Laboratorios Richmond SACI y F”, 19/06/2008.)...”.

“...En la norma en comentario se garantiza el derecho de acceso a la jurisdicción en nuestro país de forma igualitaria para ciudadanos y residentes argentinos como para extranjeros. A tales fines se prohíbe la fijación de cualquier tipo de caución o fianza —con una calificación amplia puesto que se apunta a su implicancia y no a su denominación— basada en la calidad de argentino o extranjero de quien pretenda acceder a la jurisdicción. El ámbito de aplicación personal de la norma incluye a las personas físicas y a las personas jurídicas constituidas, autorizadas o registradas de acuerdo a las leyes de un Estado extranjero.”. CAMELO Gustavo; PICASSO Sebastián y HERRERA Marisa, Código civil y comercial de la Nación comentado, Tomo V, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, 480 p., págs. 339 y 340.

En este sentido la doctrina ha dicho: “El principio de igualdad procesal asegura a las personas físicas, ciudadanos o residentes permanentes de un Estado extranjero actuante ante tribunales de otro, el libre acceso a la jurisdicción en nuestro país (...) La igualdad de trato supone (...) la exclusión de imponer al foráneo cauciones o depósitos para acceder a los tribunales. Esta igualdad de trato procesal reconocida a las personas físicas es extendida también a las personas jurídicas...”. BUERES, Alberto, Código Civil y Comercial de la Nación analizado, comparado y concordado, Tomo 2, Editorial Hammurabi, pág. 672.

No obstante lo que vengo exponiendo, la finalidad con la que interpone la excepción en tratamiento, esto es, para el caso de que el accionado resulte vencedor en el presente proceso, el actor resulte condenado en costas y las “altas probabilidades, conforme sus conductas anteriores, que no abone las mismas y que sea su propia parte quien deba abonarlas, de acuerdo a las previsiones de la Ley de Aranceles, ocasionándose así un daño” (sic), por el hecho de que el patrimonio del actor se encuentra asentado en

Chile, no resulta un argumento atendible a los fines del acogimiento favorable de la defensa, desde que tampoco acredita tales extremos, la inexistencia de bienes en el país, el intento del actor de exonerarse de sus obligaciones, lo que tampoco harían variar el temperamento adoptado.

En tal caso la Ley de Aranceles, específicamente en su Art. 51 establece expresamente el supuesto en el que se encuentra el profesional que, al tornarse infructuoso el reclamo de pago de sus honorarios al condenado en costas en el proceso que estableció su crédito, tiene la posibilidad de reclamar esta acreencia de su cliente.

Pero la normativa impone la obligación en cabeza del profesional de cumplir previamente con la intimación de pago de sus honorarios al cliente no condenado en costas, para otorgar a éste un plazo de pago que le de la posibilidad de anoticiarse de su obligación así como hacer frente al crédito. Esta notificación previa, con intimación de pago, torna operativa la obligación del cliente, que una vez cumplido el plazo de 30 días a contar desde la notificación, de encontrarse renuente corresponderá el pago del capital adeudado más los intereses devengados hasta su cumplimiento. Supuestos todos estos - hipotéticos- cuya eventual configuración tampoco tornarían operativa la procedencia de la excepción de arraigo interpuesta.

En consecuencia, corresponde rechazar la excepción de arraigo articulada.

Respecto al *nomen iuris* asignado a la misma excepción en tratamiento interpuesta por al accionado, la cual no se encuentra legislada de tal forma "defensa de arraigo - acción preventiva del daño", he de referirme a este último concepto.

El Art. 1711 del CCyCN dispone que *"La acción preventiva procede cuando una acción u omisión antijurídica hace previsible la producción de un daño, su continuación o agravamiento. No es exigible la concurrencia de ningún factor de atribución."*

El CCyC no se limita a consagrar el deber genérico de prevenir el daño, sino que también sienta las reglas básicas de la acción preventiva, en cuanto a los supuestos en que ella procede (en la norma en comentario), los legitimados para promover la acción (art. 1712 CCyC), y las facultades con que cuenta el juez al momento del dictado de la

sentencia en este tipo de acciones (art. 1713 CCyC).

"...en el ámbito procesal encontramos algunas herramientas que pueden utilizarse con la intención de prevenir el daño o evitar su agravamiento, como las medidas cautelares genéricas y las autosatisfactivas. Con todo, es claro que dichas herramientas, si bien son muy útiles, no resultan suficientes para hacer efectiva la tutela preventiva en todos los casos. En efecto, algunas de ellas rigen únicamente en relaciones jurídicas específicas, como ocurre en el ámbito del derecho del consumo y del ambiente. Otras, si bien pueden utilizarse con un objetivo preventivo, no fueron confeccionadas con ese fin, como ocurre en el caso de las medidas cautelares. En efecto, estas últimas tienen por objeto preservar el derecho del demandante hasta el dictado de la sentencia, que —partiendo de la trilogía clásica— será constitutiva, declarativa o condenatoria. Sin embargo, en el caso de la acción preventiva, la sentencia definitiva también será anticipatoria, (129) y la medida cautelar a dictarse coincide con el objeto de la pretensión."

"El artículo en comentario consagra la tutela inhibitoria genérica, como instrumento autónomo de las distintas herramientas particulares existentes en el ordenamiento jurídico hasta la actualidad. En cuanto a los caracteres de la acción preventiva así consagrada, la disposición en análisis establece que ella procede frente a cualquier acción u omisión antijurídica. Ello, en concordancia con lo que dispone en cuanto a la ilicitud el art. 1717 del mismo cuerpo legal, implica que la contradicción entre el accionar y el ordenamiento jurídico debe apreciarse desde un punto de vista objetivo, es decir, prescindiendo de toda valoración en cuanto a la reprochabilidad de la conducta del agente que ocasionó el perjuicio. En segundo lugar, para que proceda la acción preventiva debe ser previsible la producción o el agravamiento del daño. Es claro entonces que no será preciso que se haya efectivizado un daño cierto en la esfera jurídica de la víctima, sino que basta la amenaza para que resulte procedente la tutela preventiva. Más allá de ello, no es suficiente para justificar la promoción de la acción inhibitoria el mero creer subjetivo de la víctima, sino que es preciso que sea causalmente previsible que el accionar del agente ocasionará un perjuicio a la víctima. Desde el aspecto probatorio, el demandante deberá aportar elementos ajenos a su mera subjetividad que permitan tener por acreditado que existe un riesgo cierto de que el daño se produzca. ... Las reglas de la teoría de la causalidad adecuada (lo que resulta previsible según el curso normal y ordinario de las cosas) constituirán un importante

parámetro para apreciar la probabilidad de que el perjuicio se produzca. Por último, la norma prevé una particularidad de la acción preventiva que la diferencia sustancialmente del proceso resarcitorio clásico. En efecto, para la procedencia de la demanda tendiente a evitar que el daño se produzca no será preciso que se encuentre configurado un factor de atribución. Es que, en este tipo de acciones, es muy común que la pretensión se dirija a detener una conducta que aún no ha comenzado a realizarse, por lo que difícilmente puede evaluarse si el factor de atribución se encuentra presente. Esta previsión cobra especial relevancia cuando el accionar del agente, para que surja el deber de resarcir el daño ya ocasionado, requiere la configuración de un factor de atribución subjetivo (dolo o culpa)". CAMELO Gustavo; PICASSO Sebastián y HERRERA Marisa, Código civil y comercial de la Nación comentado, Tomo IV, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, 672 p., págs. 420 y 421

El art. 1712 del CCyC, a su turno, hace referencia a la legitimación para promover la acción preventiva, regulándola con un criterio amplio. Dicha norma establece que puede iniciarla todo aquel que ostente un "interés razonable" en la prevención del daño.

"Más allá de la amplia legitimación activa regulada en la norma, no debe perderse de vista que es un requisito primordial, no ya de la acción preventiva, sino del proceso judicial en general, que quien promueva la acción plantee un caso concreto. Esto es que el interesado deberá demostrar que persigue la determinación del derecho debatido, y que tiene un interés jurídico suficiente en la resolución de la controversia. (131) Por ende, en la acción preventiva debe demostrarse que quien acciona es titular de un derecho subjetivo o un interés legítimo, o que cuenta con legitimación suficiente para tutelar un interés difuso determinado, como así también que existe una amenaza cierta de que se produzca un daño ilegítimo". *Idem ut supra*, pág. 421 y 422.

Realizada la referencia al marco normativo, surge claro que, la acción preventiva, como acción, debe entablarse respetando los requisitos para su interposición (Art. 304 y ss. CPCyC), y no puede interponerse como excepción, en tanto tampoco se encuentra regulada dentro del catálogo de defensas a interponer en un proceso como el de marras. Sumado a ello, en los procesos como el presente, donde resultan aplicables solo subsidiariamente ("En todo lo que no se encuentre específicamente modificado") las

normas de los procesos sumarísimos "...el trámite se ajusta a las siguientes reglas: 1. No son admisibles excepciones de previo y especial pronunciamiento, ni reconvencción..." -el subrayado me pertenece- (Artículo 433). Es decir, si el accionado se creía con derecho a proponerla, debería haberla deducido de tal forma respetando la normativa procesal a tales fines (Art. 330 CPCyC), lo que como dijera anteriormente, no es admisible por el tipo de proceso en trámite (monitorio), sin perjuicio de lo cual no se encuentra imposibilitado de hacerlo, si así lo considera, haciendo valer su pretensión en otro juicio.

Y sin perjuicio de que la normativa en comentario autoriza a los jueces a actuar de oficio, es decir, que pueden apartarse de las pretensiones esbozadas por las partes, y adoptar la decisión que consideren pertinente con el objeto de prevenir la producción del daño, en autos no se dan las condiciones para adoptar un temperamento de esas características, por las razones que vengo exponiendo, y en tanto no se advierte *prima facie* la existencia y/o necesidad de prevención del daño cuya producción teme el accionado en esta instancia.

Tales argumentos ratifican el rechazo de la excepción intentada correspondiendo en consecuencia la confirmación de la Sentencia Monitoria dictada en fecha 09/12/2024, y la ratificación de los términos en los que fuera ordenado el desalojo, manteniendo asimismo la imposición de costas a la accionada, de conformidad al principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

IV.- Respecto a los restantes planteos interpuestos en el mismo escrito por la parte accionada, a saber, el derecho de retención esgrimido en forma subsidiaria y la pretensión de notificar la presente acción a los señores Fernando Spelanzon, Camila Fernández Llorente, Benjamín Fernández Llorente y Nicolás Fernández Llorente, por las mismas razones expuestas en el punto III he de resolver por su rechazo, agregando que precisamente hace a la esencia de los procesos de estructura monitoria, en este caso el desalojo por vencimiento del plazo contractual, el fuerte grado de verosimilitud (no de plena certeza) del derecho esgrimido por el actor con arreglo a los diversos supuestos legales expresamente enunciados que, como se sabe, imponen el dictado de una sentencia cuya ejecución está sujeta a la condición de que el demandado no deduzca oposición o que ésta

sea rechazada.

La reforma procesal rionegrina optó por el monitorio de tipo documentado de forma que, para que pueda accederse al mismo, quien demanda debe presentar un instrumento público o privado judicialmente reconocido o con firma certificada de cuyo contenido surja el derecho en que se funda la acción. *"La característica más llamativa de éste nuevo proceso es que se produce una inversión de la discusión, de modo de obtener en primer término una resolución o sentencia "monitoria", quedando librada a la iniciativa del interesado la discusión posterior por medio de la denominada "oposición " y ante el mismo juez que dicto la sentencia."*. GALLEGO Richard F. y EPIFANIO Justo E., Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro con anotaciones y concordancias a la Reforma, 1ª Edición, San Carlos de Bariloche, Sello Editorial Patagónico, 2009, 376 p.

Y el demandado no puede limitarse a negar el derecho del actor sino que tiene la carga de destruir la presunción que surge del instrumento acompañado.

Así pues del mismo modo que el derecho del actor para acceder a un proceso monitorio debe aparecer con un fuerte grado de verosimilitud también la sentencia monitoria que se dicta en consecuencia participa de tintes cautelares hasta tanto aquél resulte cierto -por ausencia de oposición- o desvirtuado -cuando el demandado ejercita la carga referida-.

Como puede fácilmente advertirse el proceso en tránsito -desalojo/monitorio- se muestra ostensiblemente insuficiente para el debate y decisión de cuestiones que exceden con creces su estrecho marco, como las que intenta introducir la accionada, lo que lejos esta de excluir la posibilidad de discutir tales cuestiones en otro juicio.

La doctrina es antigua y unívoca en el sentido indicado: *"La ley protege la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio por acción reivindicatoria, la posesión por las acciones posesorias, la*

tenencia por los interdictos y el uso por el juicio de desalojo... El objeto del juicio de desalojo es reintegrar en el uso y goce de la cosa a quien reclama su libre disposición, excluyendo a los títulos pueden invocar para su ocupación ... Si bien la ley, a diferencia por ejemplo de los interdictos, no autoriza el juicio ordinario posterior al de desalojo la sentencia recaída en éste no prejuzga sobre otras cuestiones (v. gr. posesión y dominio) ni excluye la posibilidad de discutir el cumplimiento del contrato en juicio ordinario...". ALSINA H., "Derecho Procesal". Tomo VI, págs. 55 y sgtes y sus citas).

Al respecto ha dicho el Superior Tribunal de Justicia de esta provincia en sentido concordante: *"El desalojo es un juicio que tiene por objeto la devolución de una cosa al que invoca un legítimo derecho de recuperarla. Se la enuncia generalmente como una forma de la protección de la propiedad en cuanto a su uso y goce.- Por eso excluye otras cuestiones tales como aquéllas en que se discute el dominio o la posesión.- Adviértase que si temas de tal naturaleza están excluidos de la discusión dentro del juicio de desalojo, con igual razón puede entenderse que la discusión sobre la razonabilidad y/o procedencia de la rescisión contractual de una concesión de inmueble dada por un Municipio resulta materia exenta de debate por ésta vía"* (cf. "MSCB c/MARES SUR SRL S/DESALOJO S/CASACIÓN" S.E. 254/95 del 6-09-95).

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

RESUELVO: I.- Rechazar la excepción de arraigo - acción preventiva del daño interpuesta por Gustavo Adrián Iparraguirre -Socio Gerente de Iparraguirre y Suso S.R.L.-, y los demás planteos introducidos, confirmando la Sentencia Monitoria dictada en fecha 09/12/2024, ratificando los términos en los que fuera ordenado el desalojo, en mérito a los fundamentos expuestos en los considerandos.

II.- Mantener la imposición de costas a la demandada en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCC) y el diferimiento de la regulación de honorarios profesionales para la oportunidad de adquirir firmeza la presente.

III.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el CPCC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza