

En Viedma, a los 5 días del mes de abril del año dos mil veinticuatro, se reúnen en Acuerdo las señoras Juezas y el Sr. Juez de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para resolver en los autos caratulados: "**FRAGA, EZEQUIEL JORGE C/ LAVAYEN, JULIAN MARCELO Y/O QUIENES RESULTEN OCUPANTES S/ MONITORIO - DESALOJO (CONTROVERTIDO)**", en trámite por Expediente VI-00317-C-2022, del Registro de este Tribunal, y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Resulta procedente el recurso de apelación interpuesto por la actora en fecha 02/08/23?

La Dra. Sandra Filipuzzi de Vázquez, dijo:

1) Que llegan las actuaciones a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia Definitiva dictada el 31/07/23 por el Juez de la Unidad Jurisdiccional N° 3 de esta ciudad, por la cual se resolvió: "*I.-Hacer lugar al planteo introducido por la demandada Sr. Julián Marcelo Lavayen, en fecha 21/09/2022 y dejar sin efecto la sentencia monitoria dictada en fecha 23/08/2023. II.- Imponer las costas a la parte actora vencida por aplicación del principio general de la derrota (art. 68 CPCC) y diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que se determine el monto del asunto (art. 24 L.A.)*", el que fuera concedido en relación y con efecto suspensivo (conf. providencia del 04/08/23).

2) Que la quejosa procede a expresar sus quejas a la sentencia mediante escrito presentado en fecha el 14/08/23, estructurando sus críticas a partir de cuatro puntos: A) Que no se tuvo en cuenta el incumplimiento por parte del demandado en los términos del art. 1217 del CCyC. Aclara que en la

primera presentación su parte solicitó el desalojo por dos motivos: a) por haber vencido el plazo, conf. art. 1218 del CCyC, ante el requerimiento de desocupación del campo y la negativa del demandado a tal solicitud; b) por incumplimiento de las obligaciones contractuales en los términos del art. 1217 del CCyC, en tanto la accionada no afrontó los pagos de los impuestos inmobiliarios y tasas, argumentando éste que no debía abonar nada en razón del nuevo acuerdo existente entre las partes (lo que -dice- no ha sido advertido por el Juez de Grado, al no manifestar nada con respecto al palmario incumplimiento por parte del demandado); B) No haber hecho lugar al desalojo anticipado conforme art. 680 y 684 bis del CPCyC. Respecto a ello, señala que en el escrito de inicio así como al contestar la oposición a la sentencia monitoria efectuada por la contraparte, solicitó en base al contrato con firma certificada, y estando trabada la Litis, que se proceda a la inmediata desocupación del inmueble de propiedad del actor, lo que fuera rechazado por el mencionado Magistrado; C) Que se haya permitido que el demandado ofreciera prueba que no se encuentra admitida por el Código Procesal en este tipo de proceso. Alega que el accionado en ocasión de oponerse a la sentencia monitoria, ofreció prueba informativa, testimonial e inspección ocular, y el a quo invocando facultades instructorias (que desvirtúan el proceso contradictorio específicamente establecido para el presente trámite), dispuso esos medios probatorios, causándole a su parte un gravamen irreparable, atento que de esta forma se estaría perdiendo la objetividad y parcialidad con la que debe contar; y D) Haber aceptado a la contraria ofrecer documental en dos oportunidades por fuera del momento procesal oportuno y realizando alegatos e imputaciones que no podían hacerse en ese estadio procesal, sin haber aducido hecho nuevo o circunstancias que lo autorizara, no pudiendo su parte interponer apelación alguna en razón de que las cuestiones probatorias resultan irrecurribles.

Luego, en su mérito ahonda en apreciaciones a su respecto y detalla los párrafos de la sentencia que lo agravian en forma puntual.

3) Que corrido que fuera el traslado pertinente a la parte demandada, ésta lo contesta mediante escrito presentado el 01/09/2023, el que se dispusiera su desglose en atención a su articulación extemporánea (conforme informe de Secretaría y despacho del 01/09/23).

4) Que conteniendo el fallo apelado una adecuada relación de la causa que satisface las exigencias legales -por lo que a él corresponde remitirse por razones de brevedad (art. 163 CPCyC)-, reseñada la actividad recursiva desplegada en estos obrados y encontrándose los mismos en condiciones de resolver, habiéndose presentado el recurso de apelación en tiempo hábil (ver certificación de la Actuaría de fecha 26/10/23), y en la medida en que la recurrente ha endilgado en el escrito de expresión de quejas errores a la decisión que objeta, por cuanto en lo principal -en el marco de su postura recursiva y más allá del tratamiento y resultado que merezca-, considera que han existido anomalías en el procedimiento y errónea aplicación y/o interpretación de normas atinentes a la materia debatida como de los hechos controvertidos, tornando así la sentencia en arbitraria, es que asumo que se encuentra, al menos mínimamente, superado en el caso el preliminar examen de admisibilidad formal que habilita la apertura de esta instancia revisora (conf. art. 265 CPCyC) -por cierto, no sin fuertes reparos en cuanto a su suficiencia-, en los términos establecidos por el Máximo Tribunal Provincial (in re "Harina" Se. 80/2016; "Méndez" Se. 36/2014, entre otros).

Lo dicho, toda vez que se constata el requisito de índole subjetivo (agravio) y, además relevantemente, porque como ya es doctrina reiterada y conocida de este Tribunal, es necesario analizar con cierta tolerancia, amplitud y flexibilidad el cumplimiento de los recaudos y requisitos legales establecidos en la norma citada a partir de una interpretación con sentido

amplio que los tenga por satisfechos, en orden al respeto del principio constitucional de la defensa en juicio de los derechos y con la finalidad de brindar acabada satisfacción al recurrente, permitiendo la apreciación de las razones alegadas para la modificación de la sentencia (conf. Exptes. N° 7674/2013; 7569/2012; 8257/2017; 8294/2017; en consonancia con lo resuelto desde antaño por la CNAp.Civ., sala G, 3/08/81, LL,1983-B,768; íd. 10/02/87, LL 1987-B, 288, entre muchos otros).

5) Que al haber traspasado el remedio de revisión intentado el referido examen inicial, compete seguidamente adentrarse al estudio de la temática en él propuesta, enmarcando la actuación de esta Alzada (thema in decidendum) definida por la sentencia de grado y los términos de la expresión de agravios -pues la contestación de la contraparte, tal como ya se dijera, ha sido desglosada por ser su presentación extemporánea, ver despacho del 01/09/23-, limitando de tal manera la función jurisdiccional.

Entonces, cabe investigar si ha existido error en la aplicación de alguna normativa e interpretación de los hechos y del plexo probatorio producido que llevara al sentenciante a emitir la decisión en los extremos que lo ha efectuado, quien valga resaltar ha hecho uso, por cierto a requerimiento de la parte actora recurrente -ver escrito del 11/10/22-, de las facultades ordenatorias e instructorias que le otorga el art. 36 del CPr., disponiendo la comparecencia personal de las partes y sus letrados para intentar una conciliación, teniendo de ese modo una intermediación con los interesados y mayor conocimiento de sus posturas y objeto del pleito, pese a lo cual y sin perjuicio de haberse explorado distintas posibilidades con esa finalidad, no fue posible arribar a acuerdo alguno en ese estado -ver acta del 17/11/22-.

6) Que en esa tarea, también recuerdo que los jueces no están obligados a seguir a los litigantes en todas y cada una de las argumentaciones que pongan a consideración del Tribunal, ni a valorar la totalidad de la prueba aportada, sino considerar tan sólo aquéllas invocaciones y probanzas que

sean conducentes y relevantes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento válido (cfr. CSJN Fallos 258:308; 262:222; 265:301; 272:225; 278:271; 291:390; 297:140; 301:970; entre muchos otros). Es que en cada caso que llega a un estrado judicial, el Magistrado/a interviniente debe realizar una verdadera reconstrucción histórica con el objeto de determinar si los hechos propuestos por las partes son ciertos o no, y para ello, ha de examinar detenidamente las postulaciones y argumentos expuestos por los involucrados así como los medios probatorios rendidos, apreciarlos con criterio lógico jurídico y finalmente, asignarles su valor de acuerdo con las reglas de la sana crítica y las máximas de la experiencia, constituyendo tales circunstancias un límite especial a la argumentación de sus opiniones, arribando de esa manera a una decisión razonablemente fundada que de cumplimiento con el requisito impuesto a los jueces por el art. 200 de la CPRN como así también del art. 3 del CCyC.

7) Por consiguiente, cotejadas y analizadas que fueran las constancias de autos y los medios de prueba producidos por ambos litigantes, advierto que lo que ha declamado el Sr. Juez en la decisión jurisdiccional atacada resulta acorde a las consideraciones precedentemente efectuadas.

Así lo aprecio a partir de los fundamentos y razones dados para alcanzar aquella a los fines de dar fin al litigio, ante un trámite que se presenta por demás enredado y entorpecido ante los distintos planteos objetores de las partes, notando en función de ello que los agravios precisados por la actora en su escrito impugnatorio (los que se perciben desordenados e insuficientes), en mi opinión deben desestimarse y, en consecuencia, adelanto que propiciaré al Acuerdo la confirmación de la sentencia recurrida. Paso a dar explicaciones.

Primero, se repara que mayoritariamente las quejas formuladas resultan ser una repetición de presentaciones anteriores de la apelante, ya sea en el

escrito inicial o en oportunidad de evacuar el traslado que le fuera conferido ante la oposición a la monitoria articulada por la demandada, las que tuvieron oportuno tratamiento por el sentenciante en el transcurso del proceso y en el resolutorio hoy en estudio, no siendo suficientes los fundamentos dados para revertir el análisis y razonamiento lógico jurídico que allí se efectuara.

Segundo, las anomalías en el procedimiento que se dicen configuradas, no son reparadas por esta magistratura o han sido consentidas por la propia apelante a lo largo del trámite, por lo que mal puede ahora objetar determinadas decisiones jurisdiccionales cuando no han sido motivo de reproche en tiempo procesal oportuno en su propio interés (por caso, las cuestiones probatorias que cierto es en principio son inapelables por disposición del art. 379 CPr., bien pudieron ser atacadas, en su caso, por el actor utilizando las herramientas procesales que le otorgan los arts. 282 o 260 pto. 2), ambos del CPCyC).

Tercero, nótese que se critica que no se tuvo en cuenta la pretensión inicial de incumplimiento por parte del demandado en los términos del art. 1217 del CC (ya sea por haber vencido el plazo ante el requerimiento de desocupación o por presuntos incumplimientos contractuales por parte de la accionada), pero de los términos de la sentencia monitoria se observa que nada se ha dicho al respecto, por el contrario, ésta fue consentida por la actora recurrente, por lo que su análisis en esta instancia deviene claramente impertinente.

Cuarto, todas las objeciones relacionadas con los medios de prueba que fueran producidos en el desarrollo del proceso y valorados por el juzgador, como así también el rechazo del pretendido desalojo anticipado conforme los arts. 680 y 684 bis del CPCyC, han tenido adecuado tratamiento primero en la disposición de fecha 02/02/23 y luego en la Resolución Interlocutoria emitida el 27/02/23 (firme a la fecha).

Quinto, asimismo no pasa desapercibido, que las cartas documentos, dos transferencias y facturas emitidas por el accionante han tenido expreso reconocimiento de su parte (ver escrito del 14/03/23) por lo que la prueba cuestionada a su respecto era innecesaria.

Sexto, en cuanto a la crítica respecto de la agregación de documental en momento procesal inoportuno e inexistentes alegatos, se advierte que la misma se relaciona a fechas posteriores a la sentencia definitiva (5/12/23 y 01/08/23), por lo que su planteo deviene inoportuno por impertinente.

Séptimo, en lo atinente a la queja relacionada con que el sentenciante ha concedido a la accionada el ofrecimiento de medios probatorios no permitidos en este tipo de proceso, cabe su desestimación sin mayores argumentos, en tanto el juzgador habiendo ordenado diligencias necesarias para esclarecer la verdad de los hechos controvertidos, respetando el derecho de defensa de las partes, no ha hecho otra cosa que hacer uso de las facultades ordenatorias e instructorias que le otorga el art. 36 del CPCyC, aun sin requerimiento de parte, no alterando por ello -como se alega- la objetividad y parcialidad con que debe contar al momento de resolver.

Octavo, se pretende introducir la situación personal y económica del demandado como modo de alejarlo del marco proteccional de la ley específica que ha valorado procedente aplicar el juzgador por encima de las normas de la ley general (CCyC), lo que deviene no solo extemporáneo sino merecedor de su rechazo sin más, en tanto la preeminencia de la aplicación de aquella, en el caso, se impone, habiéndose dado amplios motivos para sostener ello, que no han podido ser desvirtuados.

Finalmente noveno y -determinantemente-, percibo que pese a los esfuerzos sostenidos por el recurrente, no se han logrado brindar nuevos argumentos que permitan arribar a una decisión distinta a la alcanzada por el Grado.

Es que válido resulta recordar que el decisorio criticado tuvo en cuenta que

se estaba ante un contrato de arrendamiento rural, cuyo marco legal se encuentra regulado por las prescripciones de la ley 13.246 y sus modificatorias, la que se enmarca en precisas premisas: se trata de preceptos que son de orden público (por lo tanto limita el ejercicio de la autonomía de la voluntad de los firmantes); tiene por finalidad tutelar a la parte que se considere más débil del convenio (arrendatario o tomador), siendo uno de los elementos a tener en cuenta el plazo mínimo legal para la vigencia del contrato (a falta de mención expresa, la ley lo considera celebrado por tres años); que para determinar que se está ante un contrato de arrendamiento identificado como sucesivo, se requiere que la celebración del mismo haya sido inmediatamente posterior al vencimiento del primero (sobre el mismo inmueble e idénticos contratantes); que respecto de la demostración probatoria de la existencia del contrato, las partes pueden recurrir a todos los medios probatorios admitidos por las disposiciones generales con sus limitaciones y alcances; que el plazo mínimo de tres años rige también para los contratos sucesivos; que una vez cumplido el plazo contractual, no existe prórroga sino contrato sucesivo a la prórroga no pactada originariamente; que si vencido el plazo de vigencia contractual el arrendatario sigue en tenencia del predio la situación variará en tanto el arrendador haya requerido éste a la otra parte o no, de ahí que si el dador requirió la restitución del inmueble rural, la situación se encuentra taxativamente prevista por el artículo 20 de la ley mencionada, en cambio, si ello no ocurrió resulta de aplicación el artículo 1218 del CCyC, soluciones que solo serán admisibles en la medida que las partes no hubieren pactado una prórroga optativa (la que no será considerada contrato sucesivo y se ajustará al plazo estipulado).

Luego, teniendo en cuenta esas premisas, el sentenciante pasó a realizar un examen minucioso de la prueba ofrecida por ambas partes, la que valoró conforme las reglas de la sana crítica (conf. art. 386 del CPr.) (documental,

según puntual detalle, ver pto. III del cons., inspección ocular) y, en ese marco, entendió viable efectuar una revisión de la sentencia monitoria oportunamente dictada.

De tal modo, ante un nuevo análisis de la pretensión inicial, a mérito de la oposición de la accionada y medios probatorios arrimados y producidos (en particular las comunicaciones que emergen de los e-mails adjuntados), sostuvo que no era posible mantener la citada monitoria dictada y que la relación jurídica que vinculara a las partes de lugar a mantener la aplicación del supuesto contemplado en el art. 1218 del CCyC.

Así lo valoró en la inteligencia que si bien ambas partes reconocen la suscripción del contrato calificado como de arrendamiento rural adjuntado al inicio de fecha 31 de marzo del año 2013, con vencimiento el 31 de marzo del 2018, en el que se preveía una cláusula alusiva a su perentoriedad, la misma no se tornó operativa, pues de las comunicaciones mantenidas entre aquéllas no se reclamó el bien al vencimiento de la contratación, sino que se pactó su continuación (en particular ver e-mail fechado 30/07/2018), celebrando un nuevo contrato con nóveles mecanismos en cuanto a la determinación de montos y períodos de pago, modificando los anteriores términos (por ejemplo, el precio pactado dejó de ser anual para ser cuatrimestral y a período vencido). Asimismo, advirtió que tampoco a su vencimiento el actor exigiera su desahucio o interpelara en ese aspecto al locatario. De esa manera interpretó que el acuerdo arribado en ese aspecto cumple con los recaudos para tener por configurado un contrato sucesivo en los términos que describe el artículo 4 de la Ley 13.246 y cuyo plazo mínimo de duración es de 3 años, avizorando que con posterioridad existió una prórroga de dicha contratación que no fue originalmente pactada en los términos que exige la norma especial, por lo que la renovación o prórroga ya pactada (hasta el 31/05/2022) configuraba un nuevo contrato de tres años de duración.

De ahí que receiptó la postura de la demandada, teniendo en cuenta lo que extrae de los mensajes transmitidos mediante correo electrónico, las fechas en que fueron enviadas las cartas documentos por parte del actor y su contenido, y en función de las disposiciones del art. 4 de la ley 13.246 (y la reforma de la ley 22.298). Y si bien remarcó que el contrato original fue por cinco años, mas toda vez que la norma referida determina que el único caso en que puede prorrogarse por un término menor es si así se lo pacta expresamente en el contrato original y de manera optativa y, no siendo ello así, debe interpretarse que se trata de un contrato sucesivo celebrado por el mínimo de tres años, es que concluye "*que la relación jurídica existente entre las partes tiene el amparo de la Ley 13.246, entendiéndose entonces la existencia de un nuevo contrato entre las partes, vigente a la fecha de la presente*". En su consecuencia, hace lugar al planteo impugnatorio de la parte demandada y deja sin efecto la sentencia monitoria dictada en fecha 23/08/2023.

Todo lo cual, me lleva a la conclusión que los argumentos dados por el impugnante a los fines de sostener las críticas enarboladas no consiguen demostrar razones válidas que pongan en crisis el fundamento y desarrollo lógico jurídico del decisorio objetado.

Entonces, toda vez que queda manifiesto que el propósito de la actividad recursiva se configura en demostrar el desacierto de la resolución que se cuestiona, exponiendo las causas, argumentaciones fundadas y objetivas que sustenten que el contenido sustancial de la decisión resulta errado, es que claramente, en mi opinión, ello no ha logrado ser cumplimentado por el apelante.

Por todo lo cual, propongo al Acuerdo: I) No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el actor en fecha 02/08/23 y, en su consecuencia, confirmar la Resolución emitida por el Grado el día 31/07/23, con costas en función del principio general de la derrota -art. 68 1er párrafo CPCC-; II)

Regular los honorarios de los Dres. Enrique Amelio Ortiz y Guillermo García Girado (apoderados de la actora), en forma conjunta en el 25% de lo que oportunamente se les regule en la instancia de origen, atento el diferimiento dispuesto en el punto II del resolutorio -art. 15 Ley G n° 2212-

**. MI VOTO.**

A la misma cuestión, el Dr. Ariel Gallinger, dijo:

Adhiero a la solución propuesta por la Sra. Jueza preopinante, por compartir los fundamentos por ella expuestos, sufragando en igual sentido.

A la misma cuestión, la Dra. María Luján Ignazi, dijo:

Atento la coincidencia de criterios de los Sras. Jueces que me preceden en orden de votación, me abstengo de votar.

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

**-.I.** No hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el actor en fecha 02/08/23 y, en su consecuencia, confirmar la Resolución emitida por el Grado el día 31/07/23, con costas en función del principio general de la derrota -art. 68 1er párrafo CPCC-.

**-.II.** Regular los honorarios de los Dres. Enrique Amelio Ortiz y Guillermo García Girado (apoderados de la actora), en forma conjunta, en el 25% de lo que oportunamente se les regule en la instancia de origen, atento el diferimiento dispuesto en el punto II del resolutorio -art. 15 Ley G n° 2212-

.

Regístrese, protocolícese, notifíquese conforme Acordada n° 36/22 STJ, Anexo I, apartado 9 a). Oportunamente, bajen.

Fdo. MARÍA LUJÁN IGNAZI -PRESIDENTA, SANDRA E. FILIPUZZI DE VÁZQUEZ -JUEZA, ARIEL GALLINGER -JUEZ.