

En la ciudad de General Roca, a los 10 días de marzo de 2014. Habiéndose reunido en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "RUIZ ALICIA C/ NOVOA JORGE S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (Expte. n° B- 2RO-2-C2013), venidos del Juzgado Civil nro. CINCO, previa discusión de la temática del fallo a dictar, procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron:

EL SR. JUEZ DR. VICTOR DARIO SOTO DIJO: Vienen los presentes a los fines de la resolución del recurso de apelación deducido subsidiariamente a fs. 19 y vta., contra la resolución que le precede -fs. 18 y vta.-; donde la Sra. juez a quo ha rechazado "in limine" la demanda de desalojo interpuesta en autos.-

1.- La sentencia refiere que la parte actora persigue en dos procesos -el que aquí convoca y el que tramita según expediente N° 35.483-J.5°-12- el mismo objeto, que es la entrega del inmueble sujeto al contrato de locación acompañado en los autos mencionados en último término; en virtud del cual aquí reclama el desalojo y allí, la nulidad del contrato.-

Encuentra la magistrada una íntima vinculación en cuanto a las pretensiones -objeto- y la base fáctica -causa- que ha dado origen a dos presentaciones -demandas- por parte de la actora contra el demandado. De tal modo que se persigue por dos vías el mismo efecto, que es la restitución del inmueble.-

Por los fundamentos expresados, dice la Sra. juez que considera desaconsejable dar curso a la presente demanda, dado que implicaría la coexistencia de causas idénticas entre las cuales existe litispendencia (identidad de sujetos, objeto y causa) y además, teniendo presente que el expediente 35.483-J.5°-12 se encuentra avanzado, cabe el riesgo de soluciones distintas, o en su caso, de adelantar opinión; culminando con el ya anticipado rechazo "in limine" de la demanda, con atribución de costas y regulación de honorarios.-

2.- Que la parte actora, conocida la resolución aludida en el punto anterior de estas consideraciones, ha interpuesto la reposición con apelación en subsidio, que resulta de fs. 19 y vta.; de cuyas constancias se advierte que el motivo del agravio radica en que no hay similitud de pretensiones entre un expediente y otro.-

Crítica la apelante que se haya obligado a su parte a cumplir con el proceso de

mediación previo, si luego se iba a resolver como ha acontecido y le agravia.-

Luego, refiere que en el proceso mas avanzado solicita la nulidad del contrato de locación, mientras que en estos autos, pretende desalojar sobre la base de ese mismo contrato, no variando por tanto los sujetos del conflicto ni la causa y solamente el objeto procesal.-

En el último párrafo -fs.19 "in fine"- propone contenidos que no son una crítica concreta y razonada de los fundamentos del resolutorio en crisis, en los términos del art. 265 del C.P.C. y C.; sino simples exteriorizaciones de su contrariedad.-

3.- En primer lugar, y aún cuando no resulte materia de controversia en esta instancia, debo dejar a salvo mi postura en cuanto a no compartir el fundamento del rechazo de la reposición -fs. 20-, ya que la resolución recurrida fue dictada sin sustanciación -art. 238 del C.P.C. y C.-

Sin perjuicio de la aclaración, no hay dudas respecto de la admisibilidad del recurso de apelación, en tanto que la puesta en crisis es una resolución interlocutoria que rechaza de oficio la demanda; en los términos del art. 242, inc. 2º del C.P.C. y C.-

4.- Adelanto que he de compartir con la magistrada el rechazo "in límine" de la acción; en la convicción de que no se privilegia con esto el rigorismo formal, sino que debe confirmarse la resolución -pese a lo gravoso de su efecto- ante un déficit procesal que se advierte irreversible.-

Entiendo que corresponde el rechazo "in límine" en los términos del art. 337 del C.P.C. y C.-

En primer lugar, porque la demanda no se ajusta al requerimiento del art. 330, inc. 4º del C.P.C. y C., ya que no contiene el relato de los hechos en que se funda, y menos aún se los enuncia claramente; tal como reza la norma.-

Según se desprende textualmente de la demanda -fs. 10 "in fine"-, "HECHOS: En relación a los hechos, solicito de V.S. que por una cuestión de economía procesal la iniciación de este proceso de desalojo prosiga su curso, por cuerda al expediente N° 35.483 del Juzgado N° 5, tratándose del mismo objeto, sujeto y causa. Es allí donde no solo están narrados todos los hechos sino que también se encuentra glosada toda la prueba".-

Esta escueta mención, no amerita ninguna intimación a readecuar o suplir la omisión, ya que sin perjuicio de precisamente no contener la demanda el relato de los hechos en los cuales se basa; remite los mismos a otro proceso que pese a su estimación, no tiene similar objeto procesal.-

Si bien ambos expedientes tienen como causa común un contrato de locación, se encuentra avanzado el trámite en el expediente N° 35.483-J.5°-12; donde próximamente debiera dictarse sentencia, expidiéndose sobre la procedencia o no de la nulidad planteada, en los términos del art. 954 del C.C.-

Es evidente que del resultado de esa sentencia -y/o posteriores actuaciones- todo hace presumir que surgirá la conclusión en cuanto a si el contrato de locación atacado conserva sus efectos, o deviene privado de los mismos, si se declara la nulidad.-

Mal puede aquí -ante esa incertidumbre- avanzarse en un desalojo surgido del mismo contrato; ya que ello proyectaría acordarle un efecto hoy en discusión, a instancia del mismo pretensor.-

En otras palabras, allí se pretende privar de efectos a un contrato y aquí se pretenden hacer valer los remanidos efectos del mismo.-

No pueden coexistir ambas pretensiones, porque son claramente contradictorias y exponen al escándalo jurídico.-

No hay un defecto formal subsanable, porque la demanda "remite" a los hechos vertidos en el trámite de "nulidad" y las pretensiones en ese caso son claramente contradictorias.-

Tal como tácitamente indica la magistrada, a todo evento debiera aguardar la actora el resultado del juicio de nulidad que libremente ha impetrado y se encuentra avanzado; ya que de prosperar, obtendría por esa vía el resultado procesal que busca, que no es otro que la restitución del inmueble; siendo improponible que la misma magistrada se expida en estas circunstancias ante un planteo que -de conceder el desalojo- implica convalidar la juridicidad de un contrato, que la misma parte contradictoriamente pretende invalidar.-

Todo esto, sin perjuicio que hacer lugar a la apelación, implicaría vulnerar el debido proceso, ya que muy presumiblemente el demandado, pudiera denunciar el defecto legal, en tanto le impediría en esas circunstancias ejercer un adecuado derecho de defensa.-

Así, resulta de la Jurisprudencia de la Nación Civil DEMANDA. Improponibilidad objetiva. Rechazo "in limine". "1- El rechazo liminar de las demandas por la trascendencia constitucional que conlleva al cerrar el camino de acceso a la justicia debe conjugarse con el deber de saneamiento que impone al juez, como director del proceso, art. 34 inc. 5 del Código Procesal de señalar antes de dar trámite a cualquier petición, los defectos u omisiones de que adolezca. 2- Sin embargo, si se tiene la certeza de que la pretensión carece de idoneidad para lograr los efectos jurídicos que persigue y luego

de una prudente y estricta valoración de los elementos obrantes en las actuaciones se determina que la demanda es objetivamente improponible, el juez puede desestimarla de oficio en uso de la prerrogativa aludida con el fin de evitar un dispendio inútil de la actividad procesal. 3- Esta potestad - deber debe ser ejercida con el fin de garantizar la regularidad del proceso y evitar el dispendio de actividad jurisdiccional, de manera tal que al momento de deducirse la pretensión el magistrado debe efectuar una valoración previa sobre el cumplimiento en los presupuestos procesales básicos relativos a la competencia y la personería y luego realizar un examen sobre la proponibilidad subjetiva y objetiva de la acción". (Sumario N°19613 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil). Auto: DELAICO, Juan M. c/ QUIEN RESULTE PROPIETARIO VEHÍCULO DND 332s/ PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. - CAMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL. - Sala: Sala M. - Mag.: DE LOS SANTOS, PONCE, DIAZ DE VIVAR. - Tipo de Sentencia: RELACION - Fecha: 16/11/2009 - Nro. Exp. : M539018 - LDTextos - Lex Doctor).-

Jurisprudencia de la Provincia de Buenos Aires Civil y Comercial DEMANDA - RECHAZO IN LIMINE. "Normalmente el rechazo liminar de la demanda apunta al escrito que contiene la pretensión y no a ésta, desde que sólo excepcionalmente señala y obsta la grosera inviabilidad de la demanda. Así la repulsa liminar de la demanda cabe, en principio, cuando ésta no se ajusta a las formalidades prescriptas por la ley procesal - defectos de forma- o cuando involucra pretensiones que no son de competencia del juez ante el cual se deduce y la misma no es prorrogable. Sólo excepcionalmente el rechazo en el umbral del proceso puede basarse en fundamentos "substanciales" o "de fondo", vale decir repelerse por considerar improcedente el derecho que se pretende ver reconocido con su promoción y ello únicamente en los casos en que la demanda es improponible". (CC0001 SI 53025 RSI-461-90 IFecha: 16/08/1990 Caratula: Cabero Raúl César c/ Noriega Arce Justo s/ Prescripción adquisitiva Mag. Votantes: Arazi - Montes de Oca - Furst - LDTextos - Lex Doctor).-

5.- Por lo dicho, propongo al acuerdo se resuelva por el rechazo de la apelación, con costas por el orden causado y regulando los honorarios de la letrada actuante por la actora, en el 25 % (art. 6, 7, y 15 de la L.A.) de los regulados a fs. 18 vta.- MI VOTO.-

LA SRA. JUEZ DRA. ADRIANA MARIANI DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. SOTO, VOTO EN IGUAL SENTIDO.-

EL SR. JUEZ DR. GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión

(art.271 C.P.C.)-

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería,

R E S U E L V E: I.- Rechazar la apelación, con costas por el orden causado.- II.- Regular los honorarios de la letrada actuante por la actora, en el 25% (art. 6, 7, y 15 de la L.A.) de los regulados a fs. 18 vta.-

Regístrese, notifíquese y vuelvan.-

VICTOR D. SOTO ADRIANA MARIANI
PRESIDENTE JUEZ DE CAMARA

GUSTAVO A.MARTINEZ
JUEZ DE CAMARA
-en abstención-

Ante mí:
PAULA CHIESA
SECRETARIA
L