

Desalojo Por Vencimiento De Contrato Juicio Ordinario

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato. Juicio ordinario

En el

marco de un juicio de desalojo, se revoca la resolución que decidió que el proceso cuyo objeto es de desalojo por vencimiento de contrato tramite como juicio sumari-simo. Buenos Aires, 26 de mayo de 2016. AUTOS Y VISTOS Y

CONSIDERANDO: I. Contra el proveído 24, punto II, primer párrafo, interpuso el demandado revocatoria con apelación subsidiaria. Desestimado ambos planteos a fs. 88, se interpuso recurso de queja que fue admitido a fs. 197. Concedido el recurso, los fundamentos lucen a fs. 71 vta. apartado V, contestados a fs. 202/205. Se agravia el recurrente por cuanto el juzgador decidió que este proceso cuyo objeto es de desalojo por vencimiento de contrato tramite por como juicio sumari-simo. II. Previo a analizar los agravios merece atención las manifestaciones que formuló el actor al contestar el traslado, donde sostiene que el recurso de queja tratado por esta Sala fue interpuesto de manera extemporánea. Sobre este cuestionamiento corresponde resaltar que el proveído que motivó la queja fue dictado el 2 de diciembre de 2015, y tomó nota el día 4. Luego, los días 7 y 8 fueron feriados (confr. Decreto 1768/2013), y por tal motivo el plazo comenzó a correr el día 9. Así pues, contemplando el plazo de gracia el interesado contaba con las dos primeras horas del día 16 de diciembre para interponer la queja, y siendo que el escrito se presentó ese mismo día a las 08:43 hs. (confr. fs. 196 vta.), es decir, en debido tiempo y forma, el planteo deviene improcedente. III Analizando ahora los agravios del demandado ha de resaltarse que las modificaciones establecidas a la ley ritual por la ley 25.488 no alteraron la redacción del artículo 679 del Código Procesal el que, a la fecha, expresa que "la acción de desalojo de inmuebles urbanos y rurales se sustanciará por el procedimiento establecido para este Código para el juicio sumario...", tipo de proceso que -claro está- fue derogado por el legislador en la referida reforma. Creado este inconveniente y ante la falta de armonía legislativa, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria sostienen que corresponde imprimirle al juicio de desalojo el trámite de proceso ordinario, debido a que la ausencia de una vía específica para este juicio torna plenamente aplicable el principio contenido en el artículo 319 del ritual (en este sentido, CNCiv., Sala D, 30/12/2003, JA, 2004-I-356; íd., Sala G, 22/3/2004, JA, 2004-II-442; Kielmanovich, Jorge L. "Código Procesal", II, p. 1040; todos cits. en Fassi-Maurino, "Código Procesal Civil y Comercial comentado, anotado y concordado", T° 4, art. 679, núm. 7, pág. 579), criterio que esta sala entiende como el más apropiado a los fines de resguardar la defensa en juicio y propender a la amplitud probatoria. El Tribunal no pierde de vista que en su anterior composición reconoció que corresponde al juez como director del proceso determinar cuál es el procedimiento aplicable a los juicios de esta naturaleza, encontrándose autorizado para ello en virtud de las disposiciones contenidas en los ya referidos artículos 319 y 679 del Código Procesal (CNCiv., esta Sala, "Credibono Cia. Financiera S.A. c/ Ocupantes del inmueble Esmeralda 783 s/ desalojo", del 24/5/2006), sin embargo, un nuevo análisis de la cuestión nos lleva a considerar que el proceso ordinario aparece como el más adecuado para permitir el ejercicio pleno y eficaz de la garantía constitucional de la defensa en juicio (conf. esta Sala, " Muzzio, R.M. c/ Flores Gaona, J.N. s/ desalojo por falta de pago" del 18/3/2013). En virtud de lo expuesto, los agravios vertidos por el demandado habrán de ser admitidos. Por tales consideraciones, el Tribunal, RESUELVE: Revocar la providencia de fs. 24, punto II, primer párrafo. En consecuencia, deberá el Sr. Juez de grado imprimir a las presentes actuaciones el trámite previsto para los procesos ordinarios. Las costas de Alzada se imponen en el orden causado, toda vez que el accionante pudo creerse con derecho a controvertir el planteo, atento la diversidad de criterios de las distintas Salas del Fuero, sobre el tema en estudio (arts. 68 segundo párrafo y 69 del Código Procesal). Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1 de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013, y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; a tal fin, notifíquese por Secretarí-a. Cumplido, devuélvase a la instancia de grado.- Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. CARLOS DOMINGUEZ LIDIA B. HERNANDEZ OSCAR J. AMEAL. ALEJANDRO JAVIER SANTAMARIA (Secretario). 010688E