

## Demanda De Desalojo Arrendamiento Rural Rechazo In Limine Excesivo Rigor Formal

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Demanda de desalojo. Arrendamiento rural. Rechazo in limine. Excesivo rigor formal Se revoca el resolutorio que rechazó in limine la acción de desalojo por rescisión de un contrato de arrendamiento rural, por entender que la repulsa preliminar de la demanda deviene prematura e inapropiada ya que se desestimó la pretensión valorando anticipadamente aspectos de la prueba, especialmente documental, sin ejercer el juez sus facultades ordenatorias e instructorias, e incurriendo en rigor formal excesivo.

En la ciudad de Azul, a los 23 días del mes de Febrero del año Dos Mil Diecisiete, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores Víctor Mario Peralta Reyes, Jorge Mario Galdós y María Inés Longobardi, para dictar sentencia en los autos caratulados: ?Arnaude, Manuel y Mariano c/ Villalba, Nancy Violeta s/ Desalojo Rural? (Causa N° 61.685), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: Dr. Galdós - Dra. Longobardi - Dr. Peralta Reyes. Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ª.- ¿Es justa la sentencia interlocutoria apelada de fs. 44?. 2ª.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?. VOTACION A LA PRIMERA CUESTIÓN, el Señor Juez Doctor Galdós, dijo: I.- Los Sres. Manuel y Mariano Arnaude promovieron demanda de ?desalojo por rescisión unilateral de contrato de arrendamiento rural? contra Nancy Violeta Villalba alegando el incumplimiento de las previsiones de la cláusula Décima y concordantes del contrato suscripto. Tras ello, y luego de referirse los actores a la legitimación activa y pasiva, al contrato celebrado entre ambas partes, en el relato de los hechos señalan, en lo sustancial, que la arrendataria no adoptó ninguna medida ante la denuncia de la locadora de la existencia de maleza en el campo alquilado, por lo que configurado un supuesto de incumplimiento procedieron a rescindir el contrato y a requerir la restitución del predio rural. Ofrecen prueba confesional, documental (tanto de la que acompañan como de documental en poder de la demandada y de terceros), informativa, de reconocimiento judicial y testimonial. Radicada la demanda por ante el Juzgado de Paz Letrado, el juez subrogante desestima ?in limine litis? la pretensión en el primer despacho. Allí, y en transcripción literal, dispuso: ?No visualizando dentro de la documentación base de la presente demanda, título que prueba la existencia de una obligación exigible de restituir en los términos de los artículos 484 y 676 del CPCC, desestímase la pretensión de desalojo. Como principio general de la prueba documental debe agregarse juntamente con la demanda, reconvencción y contestación de conformidad con elementales reglas concernientes a la buena fe procesal (art. 332 del CPCC ). Fuera de tales oportunidades, no admitirán a las partes sino documentos de fecha posterior o anteriores bajo juramento o afirmación de no haber tenido antes conocimiento de ello (art. 334 del CPCC ) ...?. Contra esa resolución los actores dedujeron a fs. 45 recurso de apelación, el que fue concedido a fs. 46 y a fs. 47/48 se agregó el memorial de agravios. En ese escrito impugnativo la recurrente sostiene que la providencia atacada viola el art. 18 de la Constitución Nacional denegando el acceso a la justicia y que resulta confiscatoria de su derecho de propiedad, también garantizado constitucionalmente. En el desarrollo de los agravios la parte actora aduce que es equivocada la resolución porque el control de malezas que funda su pretensión de desalojo es de orden público, conforme la ley 13.246 invocada en el escrito de demanda; que con las cartas documentos acredita la existencia del contrato; con la pedida aplicación de la doctrina de los actos propios demuestran el incumplimiento sumando a ello las constancias de las cartas documentos remitidas; que mediante la aplicación del mecanismo del art. 396 CPC se requirió la agregación del original del contrato. Paso seguido formula otras consideraciones sobre las medidas de prueba y afirma que resulta evidente la procedencia del segundo agravio que surge palmario de tener, en su caso, que promover un nuevo juicio con los gastos consiguientes. Radicado el expediente en esta Sala y firme el llamado de autos para sentencia y el proveído que hace saber el orden de votación que resultó del pertinente sorteo (fs. 56/58) se encuentra en condiciones de ser resuelto. II.- El recurso es fundado. El proveído atacado -que transcribí más arriba- desestima la ?pretensión de desalojo? porque de ?la documentación base? no se ?prueba la existencia de una obligación de restituir en los términos de los arts. 484 y 676 CPC? procediendo -en concreto- a desestimar ?in limine litis? oficiosamente la procedencia formal de la pretensión, incurriendo en excesivo rigor formal y emitiendo un juicio de fundabilidad de la demanda anticipado e inapropiado. En efecto, y en orden a la facultad de desestimar de oficio y en ?límine litis? la demanda, que surge del art. 336 C.P.C., y que en definitiva diera sustento normativo a la providencia de fs. 44, la misma debe ser ejecutada mesuradamente (cf. esta Sala, causa n° 45.729, 19/8/2003, ?García Castagnino, Javier Esteban c/ García Creidy, Javier Enrique s/ Revocación de Donación?, con mi voto). Expresa Palacio que ese dispositivo legal ?es aplicable a los casos en que el actor carezca de capacidad

para ser parte, no se encuentre debidamente representado si carece de capacidad procesal, el objeto de la pretensión no resulte idóneo o jurídicamente posible, etc.? (Palacio, Lino, 'Derecho Procesal Civil?', T. IV, p. 299, N° 386). Concluye señalando que 'en todos los casos, sin embargo, es decir, ya se trate de los requisitos expresamente mentados por el art. 330 o de los precedentemente aludidos, la facultad de repulsa liminar de la demanda debe ejercerse con la debida prudencia, contrayéndola a los supuestos en los que la inadmisibilidad de la pretensión aparezca en forma manifiesta, sea porque claramente surja de los propios términos de la demanda o de la documentación a ella acompañada' (aut. y ob.cit. pág. 299). Descartados los supuestos de ausencia de los requisitos de procedibilidad o admisibilidad extrínseca de la pretensión, explica Morello que 'en general, resulta 'improponible' la demanda toda vez que el objeto jurídico perseguido esté excluido de plano por la ley, cuando ésta impide implícitamente cualquier decisión al respecto; o la improcedencia derive de la inidoneidad, juzgada en abstracto, de los propios hechos en que se funda la demanda (causa pretendi), los que no son aptos para obtener una sentencia favorable? (Morello - Sosa - Berizonce, 'Códigos Procesales ...'. T. IV-B, p. 117). Más adelante al mencionar el punto álgido que plantea la división fronteriza entre el derecho a la jurisdicción y los poderes del juez, fundados en las exigencias del Servicio de Justicia, se indica que 'como el conocimiento en el mérito es propio, por principio, del estadio decisorio, su anticipación se justifica excepcional y únicamente por las razones de interés general que hacen a la buena marcha del Servicio, el cual quedaría indudablemente comprometido de no evitarse el dispendio inútil de la actividad procesal, y a condición de que la infundabilidad de la demanda aparezca manifiesta, evidente, notoria, de los propios términos en que fue concebida' (aut. y ob. cit., p. 118). En suma: 'la repulsa liminar de la demanda deberá reservarse excepcional y restrictivamente' para supuestos particulares (aut. y ob. cit.; esta Sala, causa cit.). En ese sentido, y con reenvío a jurisprudencia, apuntan Arazi y Rojas: 'salvo en casos muy excepcionales, en los que es hartamente evidente la inadmisibilidad de la demanda o existe una manifiesta falta de fundamentos o se halla vedada cualquier decisión judicial de mérito, no cabe rechazar de oficio la actividad procesal. Tal criterio restrictivo es el que debe primar en tanto el rechazo de oficio cercena el derecho de acción, estrechamente vinculado con el derecho constitucional de petición' (Arazi, Roland - Rojas, Jorge, 'Código Procesal Civil y Comercial de la Nación', T. II, pág. 152). Luego agregan que 'la facultad de rechazar 'in límine' la demanda puede ejercerse cuando existan violaciones a las reglas que gobiernan su régimen, pero su ejercicio requiere suma prudencia, limitado a supuestos de manifiesta improponibilidad que impidan considerar un requerimiento con la seriedad que debe tener toda actuación ante la justicia' (auts. y ob. cit., pág. 337). En definitiva el rechazo 'in límine' de la demanda, por su improponibilidad objetiva, 'debe surgir de los 'propios términos del acto o de la documentación a ella acompañada', decisión a tomarse con 'suma prudencia' y en 'forma excepcional'; en fin, cuando resulta 'hartamente evidente su inadmisibilidad', sea porque así se desprenda del relato o de la documentación adjunta' (Fenochietto, Carlos E., 'Código Procesal Civil y Comercial de la Nación', T. 2, p. 341, N° 3; esta Sala, causa citada n° 45.729, 19/8/2003, 'García Castagnino, Javier Esteban c/ García Creidy, Javier Enrique s/ Revocación de Donación'). La doctrina judicial de ese precedente ha sido aplicada de modo invariable por el Tribunal porque el rechazo 'in límine' se vincula con el derecho constitucional de petición (esta Sala, causas n° 49.988, del 18/7/2006, 'Martínez ...'; n° 52.285, 24/06/08, 'Pagliaro, Stella Maris c/ Trueba, Roberto s/ Daños y perjuicios. Cuadernillo (art. 31 CPCC)'; y n° 56.548, 14/06/12, 'Stramessi, Gladys Noemí c/ Cerioni, Eduardo Rafael s/ Materia a Categorizar') ya que 'siendo procedente sólo en supuestos de excepción ya que, de lo contrario, se cercenaría el derecho de acción, estrechamente vinculado con el derecho constitucional a peticionar a las autoridades y la garantía de tutela judicial efectiva (arts. 173 y 336, Cód. Proc.; arts. 14 y 15, Const. Pcia. Bs. As.)?' (conf. esta Sala, causa n° 54.517, 26/10/10, 'Guzmán, Andrés Ernesto c/ Chiqui, Dora Marta s/ Incidente de nulidad'). En aquél antecedente 'Guzmán ... 'agregué que 'resulta prematura la sentencia dictada sin agotar la totalidad de las etapas del proceso -en el caso, la etapa de producción probatoria-, pues tal circunstancia supone una vulneración al derecho de defensa en juicio y debido proceso adjetivo (art. 18 Const. Nac.; art. 15 Const. Pcia. Bs. As.; arts. 179, 180, 181, 185 y 253, Cód. Proc.)?' (cf. esta Sala, causa n° 54.517 del 26/10/10, 'Guzmán ...' cit. precedentemente). Cabe agregar que esa doctrina es la sustentada, también de manera invariable, por la Casación Bonaerense que tiene decidido que 'la improponibilidad objetiva configura un instituto de interpretación restrictiva por encontrarse en pugna directa con el derecho humano de acceso a la justicia, reconocido por el art. 15 de la Constitución provincial y por el art. 8 de la Convención Americana de Derechos Humanos; lo cual implica que -ante la mínima duda- los jueces deben dar trámite a la pretensión, provocar el contradictorio y recién entonces, con un conocimiento acabado de la causa, decidir sobre los derechos en disputa' (conf. SCBA LP, C 97.490, S 15/06/2011, 'C., R. A. c/ A. E. d. B. s/ Incidente de revisión'). Entiendo conveniente poner de relieve que esta doctrina, apoyada en el art. 336 CPC para la improponibilidad objetiva de la demanda, es extensible a supuestos en los que -como en autos- la repulsa anticipada de la pretensión se sustenta en aspectos vinculados con la prueba ya que 'la potestad jurisdiccional de rechazar 'in límine' una demanda -art. 336 del C.P.C.C.-, no queda encorsetada en la configuración de deficiencias de orden formal (falta de requisitos de procedibilidad o de admisibilidad extrínseca) sino que también, engrosan sus posibilidades, según los casos, la promoción de una acción evidente y manifiestamente infundada -improponibilidad de la demanda-' (cf. SCBA LP, L 104.330, S

21/12/2011, ?Ciuro de Castello, Norma Elena c/ Fernández, José Luis s/ Revisión de cosa juzgada írrita?). Es que, en todo caso, ?ante un planteo que presenta oscuridad y genera dudas de comprensión e interpretación, corresponde intimar a la actora, en virtud de lo normado en el art. 34 inc. 5 ap. B) del CPCC, a corregir o readecuar la demanda? (cf. esta Sala, causa n° 52.285, 24/06/08, ? Pagliaro c/ Trueba s/ Daños y perjuicios. Cuadernillo (art. 31 CPCC)? cit. anteriormente). Con las precedentes bases jurisprudenciales y doctrinarias se colige en la revocatoria del resolutorio atacado, toda vez que la repulsa preliminar de la demanda deviene prematura e inapropiada ya que se desestimó la pretensión valorando anticipadamente aspectos de la prueba, especialmente documental (que -además y por regla- son disponibles por las partes), sin ejercer el juez sus facultades ordenatorias e instructorias, e incurriendo en rigor formal excesivo (arts. 34 inc. 5 ap. b; doct. arts. 173 y 336 CPC; arts. 14 y 15 Const. Pcia. Bs. As.; arts. 16, 17 y 18 Const. Nacional) debiendo la causa sustanciarse según su trámite (conf. SCBA LP, L 84.284, S 18/12/2002, ?Juárez, Agustín Eduardo c/ Cooperativa de trabajo Pirincho Limitada s/ Amparo?). Por lo tanto corresponde revocar la sentencia interlocutoria apelada de fs. 44 en cuanto rechaza ?in límine? la demanda promovida. Sin costas, dada la forma en que se resuelve la presente (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.). Así lo voto. A la misma cuestión, los Señores Jueces Doctores Longobardi y Peralta Reyes, adhieren al voto precedente, votando en igual sentido, por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN, el Señor Juez Doctor Galdós, dijo: Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: revocar la sentencia interlocutoria apelada de fs. 44 en cuanto rechaza ?in límine? la demanda promovida. Sin costas, dada la forma en que se resuelve la presente (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.). Así lo voto. A la misma cuestión, los Señores Jueces Doctores Longobardi y Peralta Reyes, adhieren al voto que antecede, votando en sentido análogo, por idénticos fundamentos. Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Azul, Febrero de 2017.- AUTOS Y VISTOS: CONSIDERANDO: Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del Acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266, 267 y concs. del C.P.C.C., SE RESUELVE: REVOCAR la sentencia interlocutoria apelada de fs. 44 en cuanto rechaza ?in límine? la demanda promovida. SIN costas, dada la forma en que se resuelve la presente (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.). REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE por Secretaría y DEVUÉLVASE.

015490E