

Artículo 498 Del Cpccn Desalojo Por Vencimiento De Contrato

JURISPRUDENCIA

Artículo 498 del CPCCN. Desalojo por vencimiento de contrato

En el marco de un juicio de desalojo por vencimiento de contrato, se dispone que la causa tramite por el procedimiento ordinario.

Buenos Aires, 18 de diciembre de 2018 VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen estos autos a conocimiento del tribunal como consecuencia del recurso de apelación en subsidio interpuesto a fs.71/73 punto I, contra el auto de fs. 14/15 punto III, por el cual se dispuso imprimirle a estas actuaciones el trámite del proceso sumarísimo. II.- El art. 319 del Código Procesal -ley 25.488-, establece que cuando leyes especiales remitan al juicio o proceso sumario se entenderá que el litigio tramitará conforme al procedimiento del juicio ordinario. Teniendo en cuenta lo antes expuesto y lo prescripto por el art. 679 del citado cabe concluir que el juicio de desalojo debe tramitar por el procedimiento ordinario. Cabe agregar que el reemplazo del juicio sumario por el sumarísimo en lugar del ordinario, importa tomar partido por un procedimiento que apareja una fuerte limitación alegatoria y probatoria en la alzada (art.243 del Cód. Procesal), una sensible reducción en el número de resoluciones apelables (art. 498, inc. 5° del Cód. Procesal) y que como regla permite la ejecución provisional de la sentencia pendiente del recurso de apelación, con notorio compromiso del derecho de defensa en juicio del demandado, cuando, en rigor debería elegirse la solución que mejor o con mayor amplitud lo asegure (confr. Kielmanovich, Jorge ?Código Procesal...? t.II pág.1041). No se desconocen los antecedentes que resuelven la cuestión referida al tipo de proceso aplicable, a favor de las normas de los procedimientos sumarísimos. A pesar de la defectuosa técnica legislativa, parecería que el nuevo sistema implementado, por la reforma, no permite al juez elegir una u otra vía (C.N.C, Sala I del 21/9/04 ?Schammas Ricardo c/ Rositto Claudia s/ desalojo?, Sala G, R n°396415 del 22/3/04). Es que existe un régimen legal claro, que no precisa de la interpretación judicial por inconveniente que sea por lo cual el juez a efectos de concentrar y simplificar el trámite del desalojo, deberá echar mano a otros recursos procesales. Así el art. 34, inc. 5° del Código le brinda una excelente posibilidad en orden a la economía procesal en los ap. a) y e), lo mismo el art. 36 en cuanto a la facultad de disponer de oficio el impulso del proceso o bien el art. 360, respecto de la depuración de los hechos controvertidos y la admisibilidad o pertinencia de la prueba. Por lo cual corresponde revocar en este sentido la providencia apelada. Por estas consideraciones, la mayoría del Tribunal, RESUELVE: Revocar la providencia de fs. 14/15, punto III, en lo que fuera materia de agravio y disponer que el presente juicio tramite por el procedimiento ordinario. En atención al modo como se decide, las costas serán impuestas en el orden causado. Regístrese, notifíquese por Secretaría a las partes y a la Defensora de Menores e Incapaces de Cámara en su despacho y devuélvase. MABEL DE LOS SANTOS (en disidencia) ELISA M. DIAZ DE VIVAR MARIA ISABEL BENAVENTE Disidencia de la Dra. Mabel de los Santos: a) La cuestión planteada por vía del recurso en análisis deriva de una de las varias imprecisiones y omisiones de que adolece la reforma procesal introducida por la ley 25488 consistente en las dudas que plantea el trámite aplicable al proceso de desalojo en razón de la aparente omisión en que se incurriera al mantener intacto el texto del art. 679 del Código Procesal que establece que el juicio de desalojo tramitará por la vía del juicio sumario, cuando dicho tipo procesal ha sido derogado por la reforma (cfr. art. 3, ley n°25488, derogatorio de los arts. 486 a 497 del C.P.C.). Tal imprecisión o aparente contradicción hace necesario acudir a la norma que sienta el principio general en cuanto a las clases de procesos de conocimiento, el art. 319 del Código Procesal. La referida disposición establece que ?Todas las contiendas judiciales que no tuvieren señalada una tramitación especial, serán ventiladas en juicio ordinario, salvo cuando este Código autorice al juez a determinar la clase de proceso aplicable. Cuando leyes especiales remitan al juicio o proceso sumario se entenderá que el litigio tramitará conforme el procedimiento del juicio ordinario. Cuando la controversia versare sobre los derechos que no sean apreciables en dinero, o existan dudas sobre el valor reclamado y no correspondiere juicio sumarísimo, o un proceso especial, el juez determinará el tipo de proceso aplicable. En estos casos así como en todos aquellos en que este Código autoriza al juez a fijar la clase de juicio, la resolución será irrecurrible.? La cuestión a decidir radica entonces en determinar si el caso en cuestión se trata de aquéllos en los que el juez puede determinar el tipo de proceso aplicable o si, por el contrario, se impone su tramitación por la vía residual del juicio ordinario. En ese orden de ideas no puede soslayarse que el debate doctrinario generado por la interpretación de las normas aludidas, así como las divergentes soluciones dadas por la jurisprudencia hacen ostensible que se trata de cuestión dudosa, supuesto en el cual la doctrina siempre ha entendido que el juez puede determinar la clase de proceso aplicable (cfr. Carli, C., ?La demanda civil?, pág.21, Edit. Lex, 1980 y Calamandrei, P., ?Instituciones de Derecho Procesal Civil?, Vol. 1, pág. 320/324, edit. Lib. El Foro, 1996), solución que es aplicable aun cuando la cuestión no encuadre exactamente en los presupuestos de aplicación de lo normado en el segundo párrafo ?in fine? del art. 319 del Código Procesal. En efecto, del régimen procesal vigente en su conjunto se colige que si bien ha permanecido fiel al principio de legalidad de las formas, admite -en caso de duda

sobre el tipo procesal aplicable- el poder-deber del magistrado de establecer la clase de proceso por el que tramitará la contienda, atendiendo a las circunstancias del caso y a las modalidades de las pretensiones (cfr. Carli, C., "La demanda civil", pág. 21 antes citado). Ahora bien, en tales casos lo resuelto por el juez es irrecurrible, tal como lo establece el último párrafo del art. 319 del Código Procesal. No obstante ello, por razones de seguridad jurídica y de congruencia con la concesión del recurso, corresponde expedirse sobre el trámite más acorde al proceso de desalojo. En ese orden de ideas es preciso ponderar que la ley 25.488 modifica el art. 14 y veda la recusación sin causa en forma expresa en los procesos de desalojo, asimilándolos al juicio sumarísimo. Esta pauta sumada al mantenimiento por la reforma de los artículos que limitan los medios de prueba (art. 685 del C.P.C.) y la incorporación de medidas que facilitan la recuperación del inmueble antes de finalizar el juicio dan pábulo a sostener que la intención del legislador ha sido dar mayor dinamismo y agilizar este proceso especial. Tales razones generan mi convicción en el sentido que el trámite del juicio sumarísimo es el más adecuado a los requerimientos de economía y celeridad inherentes al proceso de desalojo. Confirma tales conclusiones el criterio seguido por la jurisprudencia respecto de la reconvención en estos procesos, en tanto se ha sostenido que, en principio, la limitación probatoria del juicio de desalojo y su estructura formal -que obedece a pautas de celeridad especiales- hacen que no se compadezca con un criterio amplio en materia de admisibilidad de la contrademanda, derecho que se interpreta restrictivamente para preservar los principios de economía y celeridad procesal (cfr. CNCiv., Sala E, 28/3/94, L.L. 1994-E-528, n°92737, entre muchos otros; Salgado, A.J., "Locación, comodato y desalojo", pág. 331 y sus citas, Edic. La Rocca, 1991). No encontrando que el trámite del juicio sumarísimo cause restricción al ejercicio de la defensa, en tanto se trata de un proceso de conocimiento pleno, aunque de trámite abreviado, que por otra parte es adecuado para el debate de las cuestiones atinentes a la tenencia de un inmueble, considero que tal tipo procesal es el que mejor se adapta a los requerimientos de la causa en tanto compatibiliza la vigencia efectiva de la garantía de la defensa en juicio con la tutela efectiva en tiempo útil. Por las razones expuestas, en mi opinión, la defectuosa técnica legislativa y la consecuente contradicción entre los arts. 679 del C.P.C. y 3 de la ley 25488, conducen a que el magistrado interviniente pueda determinar el tipo de procedimiento aplicable a la contienda.

b) Las costas en esta instancia deben ser impuestas en el orden causado, debido a la naturaleza del planteo y los argumentos desarrollados en el párrafo precedente (art. 69 del Código Procesal). Por lo expuesto considero que la providencia apelada debe ser confirmada.

MABEL DE LOS SANTOS 035855E