

Carlino, Lourdes Elisabet y otro vs. Riquelme, Olga s. Desalojo

CCCL, Curuzú Cuatiá, Corrientes; 19/04/2024; Rubinzal Online; MXP 12577/22
RC J 4246/24

Sumarios de la sentencia

Desalojo - Contrato de locación de inmueble - Demanda monitoria de desalojo - Prueba documental

Conforme los dichos de la parte actora, vencido el plazo estipulado por el "convenio de devolución de vivienda" y al no darse las condiciones tenidas en cuenta para su celebración y para el reintegro del inmueble a sus dueños, éstos decidieron "arrendar" el mismo a la demandada, lo que evidencia la existencia, a partir de entonces, de un contrato de locación. La demandada pasó a ser, así, locataria. Dejó de ser, cronológicamente, intrusa y comodataria. Pero, al mismo tiempo, la misma parte actora reconoce la inexistencia de instrumento documental alguno que acredite ese contrato de locación, al confesar que fue celebrado verbalmente. Con ello, ya se incumple uno de los requisitos indispensables de admisibilidad del proceso monitorio, que es la prueba documental que la parte actora debía acompañar para fundar su derecho a obtener una sentencia monitoria de desalojo. Desde luego que el mentado convenio de devolución de vivienda no podía constituir la prueba documental en la que pretendiese asentar la actora su derecho al desalojo monitorio, toda vez que, primero, no es un contrato de locación en el que estén definidos los contratantes -locador/locatario- ni el plazo de duración. Segundo, porque, en el mejor de los casos, ese convenio hacía referencia al particular comodato existente entre las partes en ese momento, comodato que borró el carácter inicial de intrusa que la actora adjudicó a la demandada. Pero en modo alguno puede entenderse que ese convenio pueda vincularse al contrato de locación que la actora dijo celebró después con la demandada, y -menos- puede constituir la prueba documental de la que emerja el derecho a obtener una sentencia monitoria de desalojo. En definitiva, al no haberse acompañado a la demanda monitoria de desalojo la prueba documental, la pretensión resulta objetiva y jurídicamente improponible y, por ende, debe ser rechazada de plano.

Texto completo de la sentencia.-

En la ciudad de Curuzú Cuatiá, Provincia de Corrientes, República Argentina, a los 19 días del mes de abril del año dos mil veinticuatro, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral, el Señor Presidente de la misma, Dr. Ricardo Horacio PICCIOCHI RÍOS y los Sres. Jueces Titulares, Dres. Claudio Daniel FLORES y César H. E. Rafael FERREYRA, asistidos de la Secretaria Autorizante, tomaron en consideración el juicio caratulado: "CARLINO LOURDES ELISABET Y MINATTA DOMINGO ESTEBAN C/RIQUELME OLGA S/DESALOJO", Expte. N° MXP 12577/22, venido en apelación y que practicado el Sorteo de la causa, resultó para votar en primer término, el Dr. Claudio Daniel FLORES, en segundo término el Dr. Ricardo Horacio PICCIOCHI RÍOS y para el caso de disidencia, el Dr. César H. E. Rafael FERREYRA.

RELACIÓN DE CAUSA

El Dr. Claudio Daniel FLORES dijo: Como la practicada por el a-quo se ajusta a las constancias de autos, a ella me remito a fin de evitar repeticiones.

A fs. 67/73 y vta. la Sra. Jueza de primera instancia dicta la Sentencia N° 177, haciendo lugar en todas sus partes a la demanda de desalojo interpuesta por los Sres. LOURDES ELISABET CARLINO y DOMINGO ESTEBAN MINATTA, contra la Sra. OLGA RIQUELME, y/o contra quien o quienes resulten ser ocupantes del inmueble objeto de autos. Ordenando la restitución por parte de la accionada y/o quien resulte ocupante del inmueble, dentro de los 35 días de notificados de la sentencia. Al mismo tiempo ordena intervenir al Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia a través de la Coordinación de políticas para Adultos Mayores de la Dirección General de la Mujer y la Familia ó los Centros de Inclusión para Adultos Mayores (CIAM), coordinados por la Dirección General de Adultos Mayores dependiente de la Subsecretaria de Coordinación de Políticas Sociales de la Secretaría de Desarrollo Humano, cuyas actividades se implementan desde las Delegaciones Municipales, a través de los Centros de Integración Comunitaria (CIC). Ello, en sintonía con la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, imponiendo las costas a la demandada.

Contra este decisorio, interponen recurso de apelación, los Dres. Luis Eduardo y Roberto Andrés Iztueta Morzone, apoderados de la demandada, quien dedujo demanda de oposición.

El traslado de la apelación, fue ordenado por auto N° 7.048 y fue contestado por los Dres. Eduardo Ireneo Ayala Ortiz y Martín Héctor Marecos, apoderados de la parte actora.

El recurso deducido contra la sentencia en crisis, fue concedido con efecto suspensivo y trámite inmediato por providencia N° 7.581.

Ingresada la causa a esta Alzada por auto N° 1.222, se integra el Tribunal con los Sres. Jueces titulares y por decreto N° 16 se llaman autos para Sentencia, teniéndose presente el sorteo practicado por la Actuaria.

Habiéndose cumplimentado los pasos procesales preindicados y firmes los mismos, los autos quedan en estado de resolverse en definitiva.

Los Dres. Ricardo Horacio PICCIOCHI y César H. E. Rafael FERREYRA manifiestan conformidad con la precedente relación de causa y seguidamente la Cámara de Apelaciones plantea las siguientes:

CUESTIONES

PRIMERA: ¿Es nula la Sentencia recurrida?

SEGUNDA: En caso contrario, ¿Debe la misma ser confirmada, modificada o revocada?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. CLAUDIO DANIEL FLORES DIJO: El recurso no fue interpuesto y no advirtiéndose vicios de fondo o de forma que invaliden la sentencia recurrida, no corresponde considerar la cuestión. ASÍ VOTO.

A LA MISMA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. RICARDO HORACIO PICCIOCHI RÍOS DIJO: Que adhiere.

A LA MISMA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. CÉSAR H. E. RAFAEL FERREYRA DIJO : Que adhiere.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. CLAUDIO DANIEL FLORES DIJO :

1. En esta causa se dictó la sentencia monitoria N° 68, del 09/11/2022, por la cual el Tribunal de origen hizo lugar a la demanda entablada por los Sres. LOURDES ELISABET CARLINO y DOMINGO ESTEBAN MINATTA contra la Sra. OLGA RIQUELME y/o contra quien resulte ocupante de la propiedad sita en calle Cazadores Correntinos N° 651, de esta ciudad de Monte Caseros, ordenando la restitución del inmueble, dentro de los 35 días de notificados de la sentencia. Hizo saber a la demandada que en el plazo de diez (10) días debía optar por: a) CUMPLIR con la sentencia monitoria y acreditarlo en el proceso. Cuando el cumplimiento se efectúe en forma extrajudicial, quedará liberado de las costas. b) INTERPONER una demanda de oposición, en la que deberá invocar los hechos y el derecho que obstan a la procedencia de la pretensión de los actores y ofrecer la prueba de que intente valerse, agregando la prueba

documental que se encuentra en su poder.

2. Interpuesta la demanda de oposición, el Tribunal de origen dictó la Sentencia N° 177, del 11/10/2023, por la cual hizo lugar a la demanda de desalojo interpuesta por los Sres. LOURDES ELISABET CARLINO y DOMINGO ESTEBAN MINATTA contra la Sra. OLGA RIQUELME y/o contra quien o quienes resulten ser ocupantes del inmueble ubicado en calle Cazadores Correntinos N° 651 (B° GRAL SAN MARTIN -MZNA N° 1, FRAC. N° 122 LOTE N° 11), de la ciudad de Monte Caseros, y ordenó su restitución dentro de los TREINTA Y CINCO (35) días de notificados de la sentencia -firme-, extensiva contra todos los ocupantes aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de notificación. Impuso las costas a la demandada perdidosa.

3. Contra esta última decisión se alza la demandada sosteniendo que le agravia el fallo por su total apartamiento a las normas procesales que rigen en materia de desalojo por proceso monitorio. Que nuestro CPCyC regula el "Proceso Monitorio Documentado", que exige que la parte actora funde la petición monitoria en prueba instrumental que debe acompañar con su presentación. Que, para los casos de desalojo, el proceso monitorio es opcional y solo para aquellos casos taxativamente establecidos en el art. 517 inc. b). Que para la viabilidad del desalojo por proceso monitorio debe existir un documento escrito y ser "autosuficiente" para justificar el reclamo, que la existencia y exigibilidad de la obligación y la legitimación activa y pasiva del requirente y el deudor requerido surjan del mismo instrumento. Que estos presupuestos procesales no surgen de la demanda y por tal razón debió ser rechazada. Que nada de ello fue tenido en cuenta por el sentenciante, apartándose de las constancias de autos, de las pruebas aportadas por ambas partes, dejando de lado la ley. Que la parte actora inició demanda de desalojo por proceso monitorio basándose en la falta de pago de los alquileres. Que no acompañó contrato alguno de alquiler. Que en su escrito postulatorio manifestó la inexistencia de documento escrito, que el alquiler fue de palabra, que no hay documento. Que adjuntó intimación al pago de supuestos alquileres adeudados por carta documento, habiendo sido ello negado por la demandada. Que la carta documento no constituye documento habilitante para la vía elegida. Que todo esto el fallo dejó de lado, sin haber analizado los supuestos concretos en que procede el proceso monitorio y la instrumentación de las obligaciones que se ejecutan. Que la demanda de desalojo entablada vía proceso monitorio portaba un objeto improponible, por lo que debió ser rechazada por inadmisibile. Que la Sentencia es totalmente incongruente y arbitraria ya que considera que la demandada era una intrusa u ocupante y por ese solo hecho debe prosperar el desalojo. Que esto constituye otro agravio. Que la Sentencia, en primer término manifiesta que exceden al

ámbito del proceso las pruebas aportadas por la demandada tendientes a demostrar el carácter de poseedora con animus domini, para posteriormente hacer lugar a la demanda de desalojo por falta de pruebas del carácter de la ocupación, lo que califica de absurdo. Que no obstante ello, la única prueba documental exigible para el caso no está agregada, por el simple hecho de que no existe ni existió un contrato escrito de alquiler de un inmueble por el cual se adeuden sumas en ese concepto. Que, por ello, no se debió dar curso a la demanda, o, en su caso, debió hacer lugar a la demanda de oposición. Que también la Sentencia es arbitraria porque no se expresan razones coordinadas y consecuentes, sino contradictorias. Sostiene que el supuesto contrato verbal de alquiler y supuestos alquileres adeudados como fundamentos de la pretensión no encuadran en la estructura del desalojo monitorio, que se trata de una pretensión objetiva y jurídicamente improponible y, por ende, debe - y debió - ser rechazada de plano, citando y transcribiendo fallo de esta Alzada. Resalta que no existe en este proceso ninguna demanda de desalojo. Que lo que existente es una "Demanda de Oposición" contra la sentencia monitoria ya dictada. Que hay una evidente incongruencia y arbitrariedad manifiesta, puesto que ya se dictó una sentencia monitoria de desalojo. Que el Tribunal debió expedirse exclusivamente sobre la demanda de oposición.

Los agravios fueron respondidos por la parte actora.

4. Apunta la doctrina especializada, citando a Piero CALAMANDREI ("El Proceso Monitorio", Ed. Bibliográficas, Argentina, 1946) que " El maestro italiano propone una clasificación del proceso monitorio, por un lado en puro y por otro en documental... Así, el proceso monitorio es puro si el demandante no tiene la carga de la prueba del hecho. Más aún, Calamandrei sostiene que el demandante no tiene la carga de probar sino la de afirmar los elementos de hecho de los cuales resulta que el crédito es idóneo para aquella forma especial de procedimiento. Agrega Loutayf Ranea que, emitida la sentencia que contiene la orden de cumplimiento, se le otorga al demandado un plazo para que formule su oposición. Esa orden, como ocurre en algunos sistemas como el austríaco, pierde eficacia por la simple oposición oportuna del deudor (que no necesita ser motivada), supuesto en que el asunto sólo podrá sustanciarse a través del proceso de conocimiento respectivo haciendo así que el monitorio pase a ser una forma especial de iniciación del proceso.

Vale decir que, en el proceso monitorio puro no hay pruebas, ni del actor para formular su demanda, ni del demandado para sostener su oposición. El proceso monitorio es documental si el demandante tiene la carga de la prueba del hecho y le incumbe aportar el documento respectivo. En este caso, el juez sólo emite la sentencia que contiene la orden de cumplimiento si los hechos alegados por el

actor son probados por medio de documentos auténticos acompañados a su demanda. Por su parte, la oposición del deudor debe ser fundada en los hechos y el derecho. Entonces, en esta clase de proceso monitorio, el actor tiene que aportar pruebas que avalen su pretensión, y el demandado tiene la carga de probar los hechos en que fundamenta su oposición ..." (Loutayf Ranea, R., & Benavides, Á. (Enero-Junio de 2015). El camino hacia el proceso monitorio: la integración como paradigma, Revista Academia & Derecho, Año 6, N° 10, Enero-Julio 2015. ISSN 2215-8944, págs. 185-216, Universidad Libre Seccional Cúcuta - Facultad de Derecho Ciencias Políticas y Sociales & Centro Seccional de Investigaciones; <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6713590.pdf>).

"Existen dos modalidades esenciales -o bien ya denominadas especies-, que el Procedimiento Monitorio registra en el derecho comparado y asimismo en su evolución histórica, a saber: Monitorio Puro y Monitorio Documentado.

El primero de ellos, denominado monitorio "puro", tiene la particularidad de promoverse con la sola iniciativa del Acreedor. En efecto, el mismo y en su calidad de Actor, se presenta ante el órgano judicial, y sea en forma escrita o bien oral -según la forma que se adopte de acuerdo al sistema vigente- promueve demanda monitoria en base a su sola afirmación y desprovisto de toda prueba documental, vale decir, solo basta para iniciar el procedimiento monitorio puro, el simple requerimiento desprovisto de toda probanza que le respalde.

En el segundo, el denominado monitorio "documentado" y como bien lo dice su definición, la demanda monitoria va acompañada de prueba documental, -en la especie se reviste de un instrumento el cual acompaña la demanda con su interposición-, por lo cual no basta aquí la sola afirmación del Acreedor, sino que en este caso la demanda debe interponerse respaldada por el instrumento donde se asienta el crédito base de la acción que pretende la obtención del título ejecutorio ." (MORAHAN, Mariano; "La hora del procedimiento monitorio. La bienvenida implementación en la Provincia de Entre Ríos de una estructura procesal con siglos de vigencia."; <https://www.pensamientocivil.com.ar/doctrina/735-hora-del-procedimiento-monitorio-bienvenida-imple-mentacion-provincia>).

" Dentro de esa categoría común de proceso monitorio suelen distinguirse en doctrina dos modalidades llamadas monitorio puro y monitorio documental (Calamandrei). Se entiende que en el proceso monitorio puro no es necesario producir, con la demanda, la prueba de su fundabilidad, y la simple oposición de excepciones, ya sean fundadas o infundadas, priva de toda eficacia al proveimiento inicial. Y en el proceso monitorio documental es necesario acompañar con la demanda la prueba de su fundabilidad, y en la oposición de

excepciones sólo priva de eficacia al proveimiento inicial, cuando ella es fundada ." (GREIF, Jaime; Procesos urgentes. Anticipación de la tutela. Procesos monitorios"; en Revista de Derecho Procesal 2009-2, Sistemas cautelares y procesos urgentes, pág. 216, Rubinzal - Culzoni).

"Existen dos clases de procesos monitorios: el proceso monitorio puro (también denominado sin prueba o sin documento), y el proceso monitorio documental (llamado asimismo con prueba o con documento).

El proceso monitorio puro (del cual el proceso monitorio alemán - Mahnverfahren- es ejemplo) presenta como características fundamentales, por un lado, que la orden condicionada de pago se libra por el juez sobre la base de la sola afirmación, unilateral y no probada, del acreedor, y, por el otro, que la simple oposición no motivada del deudor hace caer en la nada la orden de pago, de manera que el juicio contradictorio, que eventualmente se puede desarrollar con motivo de tal oposición, no se dirige a decidir si la orden de pago debe ser revocada o mantenida, sino a decidir ex novo sobre la originaria acción de condena, como si la orden de pago no hubiera sido nunca emitida.

A diferencia de aquél, en el proceso monitorio documental la orden o mandato de pago presupone que los hechos constitutivos del crédito sean probados mediante documentos, y, por el otro lado, que la oposición no motivada del deudor no hace caer sin más la orden de pago, sino que tiene el efecto de abrir un juicio de cognición en contradictorio en el cual el tribunal, valorando en sus elementos de derecho y de hecho las defensas del deudor, decide si éstas son tales que demuestren la falta de fundamento del mandato de pago o si, por el contrario, éste merece, sobre la base de las pruebas escritas proporcionadas por el acreedor, ser mantenido y hecho ejecutorio ." (LEGUISAMON, Héctor Eduardo; El proceso monitorio, en Revista de Derecho Procesal 2009-2, Sistemas cautelares y procesos urgentes, pág. 358, Rubinzal - Culzoni).

Nuestro ordenamiento procesal vigente (Ley 6556) se enroló con meridiana y contundente claridad en el proceso monitorio documentado. Así lo dice el Título V, Capítulo 5, art. 516 del CPCC: " Proceso monitorio documentado. El Proceso monitorio documentado...".

Significa, entonces, que el actor que acude a este tipo de proceso debe acompañar como fundamento de su pretensión la prueba documental de la que surge su derecho. Así lo dispone también expresamente el inc. e) del art. 518 del CPCC Ley 6556: " La petición monitoria contendrá: ...e) la prueba documental de que intenta valerse."

Pero no se trata de cualquier prueba documental . El art. 516 del CPCC Ley 655 dice claramente que " El proceso monitorio se iniciará con pretensiones basadas en instrumentos públicos o instrumentos privados reconocidos judicialmente, o

con firma certificada por escribano público de cuyo contenido surja el derecho en que se funda...".

En el caso en análisis, la parte actora dijo que " en el mes de abril de 1994 el inmueble fue ocupado por la demandada... en el marco de intrusión de la Sra. Riquelme ..."

Luego, continuó diciendo que " posteriormente, por la Caridad y Benevolencia del propietario Sr. Carlino (hoy fallecido), se le permitió que continuara viviendo en el inmueble por un tiempo ...".

Que " el 20 de junio de 1995 se firmó un CONVENIO DE DEVOLUCION DE VIVIENDA pasada por ante la autoridad de la Escribana ...".

Que, " Luego, y ante el incumplimiento de quien era por aquel entonces el Intendente de Monte Caseros..., el Sr. Carlino y su hija Hilda Adela Carlino deciden arrendar el inmueble a la demandada, siendo... Hilda Adela (también fallecida) quien se encargaba de la gestión del cobro de los alquileres ."

Finalmente, expresó que, como las partes eran conocidos y atento al convenio firmado "... no se vio la necesidad de un contrato de arrendamiento por escrito, por lo tanto el mismo fue verbal ...".

Del relato de los hechos expuestos por la propia actora surge que la aquí demandada habría sido, primero, una intrusa. Condición que desapareció al haberle permitido el propietario del inmueble que lo continuara ocupando "por caridad y benevolencia", sugiriendo esta conducta la existencia de un comodato , con un convenio de desocupación (cfr. fs. 9) con firmas certificadas notarialmente que obligaba a la demandada a entregar el inmueble el 19/09/1995.

"...si el demandado ingresó al inmueble con autorización de su propietario no podría existir intrusión -"Si hubo préstamo no hubo intrusión y viceversa, pues ambas expresiones son incompatibles. "-...

"Que no haya empleado de modo textual la palabra comodato no significa que no lo haya descripto en los hechos .

"En efecto,...la demanda expresamente dijo que el actor ingresó al inmueble "por gracia y caridad" del padre del actor. La frase no puede denotar sino un acto de liberalidad, como también lo dijo el fallo y contra lo cual el recurrente no ensaya ningún argumento, traducido en la autorización, anuencia o consentimiento del padre del actor para que el demandado ingresara y permaneciera en el lugar.

"...! Un aspecto importante de esta figura lo constituye el consentimiento dado o no por el propietario del inmueble. De esta manera, si este último ha consentido, ya sea por un contrato o por la simple anuencia con la tenencia del inmueble, no se podrá calificar a ese tercero como intruso. Siempre que se adquiriera la tenencia del inmueble con el consentimiento del dueño, no será intruso, aunque

permanezca en el mismo luego de finalizado el contrato o la anuencia o el consentimiento dado por el propietario..." (SALGADO, Alí Joaquín; Locación, comodato y desalojo, pág. 324, Rubinzal - Culzoni, 2016) ." (Capel.C.Cuatiá, Sent. Civ. N° 40, 06/07/2020, Expte. N° RXP 8394/17).

Conforme los dichos de la parte actora, vencido el plazo estipulado por el "convenio de devolución de vivienda " y al no darse las condiciones tenidas en cuenta para su celebración y para el reintegro del inmueble a sus dueños, éstos decidieron "arrendar" el mismo a la demandada, lo que evidencia la existencia, a partir de entonces, de un contrato de locación. La demandada pasó a ser, así, locataria. Dejó de ser, cronológicamente, intrusa y comodataria.

Pero, al mismo tiempo, la misma parte actora reconoce la inexistencia de instrumento documental alguno que acredite ese contrato de locación, al confesar que fue celebrado verbalmente.

Con ello, ya se incumple uno de los requisitos indispensables de admisibilidad del proceso monitorio, que es la prueba documental que la parte actora debía acompañar para fundar su derecho a obtener una sentencia monitoria de desalojo.

Desde luego que el mentado convenio de devolución de vivienda que corre a fs. 9 no podía constituir la prueba documental en la que pretendiese asentar la actora su derecho al desalojo monitorio, toda vez que, primero, no es un contrato de locación en el que estén definidos los contratantes -locador/locatario-ni el plazo de duración. Segundo, porque, en el mejor de los casos, ese convenio hacía referencia al particular comodato existente entre las partes en ese momento, comodato que borró el carácter inicial de intrusa que la actora adjudicó a la demandada en su escrito postulatorio. Pero en modo alguno puede entenderse que ese convenio pueda vincularse al contrato de locación que la actora dijo celebró después con la demandada, y -menos- puede constituir la prueba documental de la que emerja el derecho a obtener una sentencia monitoria de desalojo.

Puede afirmarse, entonces, que el Tribunal de grado incumplió con el art. 519 del CPCC Ley 6556, por cuanto soslayó u obvió examinar " si el título obligación o derecho invocado cumple con los recaudos legales y si la solicitud de condena está suficientemente fundada en los documentos acompañados ...".

Pudo haberlo hecho, acudiendo al art. 519 del CPCC, cuando dispone que "... Cuando el juez considere que existen cuestiones que deben ser precisadas, ordenará al peticionario subsanarlas en el plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de tenerlo por desistido del proceso monitorio ." Es decir, pudo el Tribunal requerir a la parte actora que trajera a la causa el instrumento en el que constare el contrato de locación invocado. Pudo, también, analizar el

incumplimiento del recaudo de admisibilidad después de dictar la sentencia monitoria de desalojo, cuando la demandada dedujo su demanda de oposición. Pero, en lugar de analizar los argumentos por los cuales la demandada le indicó el incumplimiento de los requisitos de admisibilidad, prefirió instruir un proceso abreviado de desalojo con análisis de otros hechos, que no fueron invocados en la demanda monitoria, esto es, si la demandada asumía o no el carácter de poseedora del inmueble como fundamento que autorizara repeler la pretensión de desahucio.

No puede soslayarse en el análisis de las actuaciones que la actora demandó el desalojo monitorio invocando la causal de falta de pago de los alquileres a partir del mes de " Mayo de 2010 " (cfr. demanda, fs. 18).

De modo que la discusión en torno a la pretensión de desalojo monitorio solo podía versar sobre la existencia o no del contrato de locación -que no estaba documentado- y la falta de pago de los alquileres, nunca si la demandada era o no poseedora . Por el contrario, habiéndose invocado la falta de pago de los alquileres , la única prueba que la demandada podía y debía aportar - si la actora hubiese acompañado el instrumento auténtico que acreditaba la existencia de la locación - eran los recibos de pago. Si no lo hacía, la demanda de oposición habría debido ser rechazada sin más trámite, confirmándose la sentencia monitoria de desalojo por la causal invocada por la actora.

En razón de lo expuesto surge claro, en mi criterio, que, al igual que en el precedente citado por la demandada -CApel.C.Cuatiá, Sent. Civ. N° 59, 19/09/2023, Expte. N° MXP 12281/22-, la demanda monitoria de desalojo era inadmisibile y así debió ser también en este caso declarada.

En el precedente, la inadmisibilidada de la pretensión estuvo basada en que la actora había invocado como fundamento su condición de usufructuaria , ninguno de los supuestos previstos por el art. 517, inc. b) del CPCC.

En el caso, la inadmisibilidada de la pretensión radica en la inexistencia del instrumento público o privado reconocido judicialmente o con firma certificada notarialmente .

En cualquier caso y como hemos dicho en el precedente de cita, "... esta causa no está prevista procesalmente para la pretensión que se ha ejercido. De allí que debió ser declarada inadmisibile, directamente. Claro está que el hecho de no haber sido así dispuesto no impedirá que este Tribunal de Alzada lo haga.

"... b) La inadvertencia de la primera jueza sobre el particular, o seguramente su distinta -implícita- apreciación (pues en la prov. n° 3352 cita el art. 691, CPCyC), no impide que esta Cámara de Apelaciones se expida sobre la improponibilidada jurídica de la pretensión de los accionantes. Pues si lo que arriba a segunda instancia es el estudio y análisis de un recurso de apelación que rechaza -por

otros motivos- una demanda que porta un objeto improponible como el que tratamos, "la Cámara estará en condiciones de actuar de oficio, para repeler por inadmisibles pretensiones de este tipo" (Azpelicueta, Juan J. - Tessone, Alberto, La Alzada. Poderes y deberes, Platense, La Plata, 1993, p. 69). "El tribunal de apelación tiene, con respecto a las pretensiones y oposiciones oportunamente introducidas, la misma competencia que corresponde al juez de primera instancia" (CSJN, 510/1999, "Pasadena c/ Administración Nacional de Aduanas", Rep. LL, 35-1231, n° 11, cit. en Loutayf Ranea, Roberto G., El recurso ordinario de apelación en el proceso civil, 2ª ed., Astrea, 2009, t. 1, p. 86, n. 14). De modo que, según entiendo, corresponderá rechazar el recurso de apelación de los accionantes en tanto y en cuanto postulan el reconocimiento de una pretensión objetiva y jurídicamente improponible." (CApel.C.Cuatiá, Sent. Civ. N° 56, 05/08/2022, Expte. N° CXP 15.451/21) ." (CApel.C.Cuatiá, Sent. Civ. N° 59, 19/09/2023).

5. En definitiva, al no haberse acompañado a la demanda monitoria de desalojo la prueba documental conforme lo prescriben los arts. 516 y 518., inc. b) del CPCC Ley 6556, la pretensión resulta objetiva y jurídicamente improponible y, por ende, debe -y debió- ser rechazada de plano.

Corresponderá, en consecuencia, hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada y revocar las Sentencias N° 68, del 09/11/2022, que admitió la pretensión monitoria de desalojo y también la Sentencia N° 177, del 11/10/2023, que no decidió sobre la demanda de oposición y sí, en cambio, hizo lugar a la demanda de desalojo del inmueble de figuración en autos, dejando ambas decisiones sin valor ni efecto alguno. Con costas de ambas instancias a la parte actora, vencida.

6. Propongo al Tribunal, en consecuencia, lo siguiente: 1°) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la Sentencia N° 177, del 11/10/2023. 2°) En su virtud, revocar íntegramente la Sentencia mencionada y también la Sentencia N° 68, del 09/11/2022, dejando ambas decisiones sin valor ni efecto alguno. Con costas de ambas instancias a la parte actora, vencida. ASI VOTO.

A LA MISMA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. RICARDO HORACIO PICCIOCHI RIOS DIJO: Que compartiendo el criterio y doctrina sustentado por el Señor Vocal preopinante, adhiero al mismo.

A LA MISMA CUESTIÓN PLANTEADA, EL SEÑOR CAMARISTA DR. CÉSAR H. E. RAFAEL FERREYRA DIJO: Que compartiendo el criterio y doctrina sustentado por el Señor Camarista que votara en primer Término, adhiero al mismo.

Con lo que terminó el Acuerdo pasado y firmado por ante mí, Secretaria de todo

lo cual doy fé.

SENTENCIA

Y VISTOS: Por los fundamentos que instruye el Acuerdo precedente, SE RESUELVE: 1º) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la Sentencia N° 177, del 11/10/2023. 2º) En su virtud, revocar íntegramente la Sentencia mencionada y también la Sentencia N° 68, del 09/11/2022, dejando ambas decisiones sin valor ni efecto alguno. Con costas de ambas instancias a la parte actora, vencida. 3º) Regístrese , insértese, agréguese, notifíquese y vuelvan los autos al Juzgado de origen. T.-

DR. CLAUDIO DANIEL FLORES - DR. RICARDO HORACIO PICCIOCHI RIOS - DR. CÉSAR H. E. RAFAEL FERREYRA.