

Cooperativa Agropecuaria y de Electricidad "Monte Caseros" vs. Don Ignacio S.R.L. s. Desalojo

CCCL, Curuzú Cuatiá, Corrientes; 21/04/2025; Rubinzal Online; RC J 4295/25

Sumarios de la sentencia

Procesos de estructura monitoria - Recurso de apelación - Recurribilidad

La resolución o sentencia monitoria que admite la pretensión deducida por la parte actora no solo es recurrible, porque no existe una disposición legal que la declare irrecurrible como sí sucede con la que desestima la pretensión (arts. 364 y 519, CPCC de Corrientes), sino que es apelable aun cuando no se la estime una sentencia definitiva o equiparable a tal (inc. b, art. 383, CPCC de Corrientes), pues en tal caso será al menos una interlocutoria dictada sin sustanciación previa como lo admite el ordenamiento procesal.

Procesos de estructura monitoria - Oposición - Proceso de conocimiento

Interpretar que el afectado por una sentencia monitoria que admitió la pretensión deducida por el actor no puede recurrirla sino que solo tiene la opción de interponer la demanda de oposición que prevé el inc. b, art. 520, CPCC de Corrientes, es confundir oposición con impugnación. La demanda de oposición prevista en el inc. b, art. 520, CPCC, no reemplaza ni excluye el derecho a recurrir la sentencia monitoria que admite la pretensión, ya que la oposición implica un nuevo proceso de conocimiento sobre el mérito del derecho, mientras que la apelación permite impugnar los fundamentos de la resolución que admite provisoriamente la pretensión.

Texto completo de la sentencia.-

Y VISTOS: Estos autos caratulados: "RECURSO DE QUEJA POR APELACION DENEGADA EN AUTOS "COOPERATIVA AGROPECUARIA Y DE ELECTRICIDAD "MONTE CASEROS" C/ DON IGNACIO S.R.L. S/ DESALOJO", Expte. N° XE1 14101/1; y,

CONSIDERANDO: 1°) Que, por Providencia N° 166 del 11 de marzo de 2025 se llamó autos para resolver el recurso de queja que presentó la parte demandada por resultarle denegado el recurso de apelación que interpuso contra la sentencia monitoria de primera instancia que, haciendo lugar a la demanda de desalojo promovida por la parte actora, ordenó su lanzamiento del inmueble rural en cuestión. En efecto, la parte demandada interpuso recurso de apelación y nulidad del que se dispuso su sustanciación con la parte actora que lo contestó postulando su inadmisibilidad. En el mismo sentido se expidió el Juez de primera instancia, al no conceder el recurso de apelación por entender que la sentencia monitoria es inapelable. Fundamentó su decisión en las disposiciones procesales vigentes respecto del proceso monitorio dentro de los tipos especiales en el régimen procesal actual, en el que la vía para atacar el pronunciamiento lo es la demanda de oposición, trámite que suspende la exigibilidad de la sentencia monitoria, por lo que la apelable sería aquella sentencia que se dicte en relación a la oposición intentada, la que sí constituirá una sentencia de mérito. Por tales fundamentos declaró inadmisibile el recurso de apelación.

2°) Que, la interpretación del primer Juez, según la cual la sentencia monitoria que admite la pretensión de la parte actora sería irrecurrible de modo tal que el único medio para impugnarla con el que contaría el demandado sería la demanda de oposición que prevé el art. 520, inc. b) del CPCyC, no se compadece, según pensamos, con el ordenamiento procesal vigente. El principio general en la materia es el establecido en el art. 364 del CPCyC, de acuerdo al cual, todas las resoluciones judiciales que causan agravio son recurribles, "salvo disposición en contrario". Entre las disposiciones especiales que regulan la tramitación del proceso monitorio, no solo que no se advierte esa disposición contraria del principio general, sino que la existente, en el último párrafo del art. 519 del CPCyC, declara irrecurrible la "resolución que desestima la pretensión por inadmisibile". De modo que si es solo el sentido de la resolución o sentencia que se dicta como respuesta a la demanda monitoria lo que determina su recurribilidad o no, la que la rechaza es irrecurrible por expresa disposición legal, mientras que la que la admite es recurrible por imperio de la norma general y ausencia de disposición especial en contrario.

3°) Que, tampoco la pretendida naturaleza de la resolución o sentencia monitoria ha de ser determinante al momento de considerarla inapelable. Es que en tren de asignarle alguna de las determinaciones que contienen los incisos a), b) y c) del art. 383 del CPCyC, si no es de las sentencias definitivas o equiparables a tal en tanto que su exigibilidad puede suspenderse con una demanda de oposición que da origen a un proceso de conocimiento (abreviado) a culminar por sentencia definitiva, lo será de las sentencias interlocutorias dictadas sin sustanciación previa lo que la torna recurrible incluso por recurso de revocatoria (art. 369, CPCyC), y siempre, en su caso, por recursos de revocatoria in extremis y aclaratoria (arts. 374 y 379, CPCyC). De manera pues que, la resolución o sentencia monitoria que admite la pretensión deducida por la parte actora no solo es recurrible, porque no existe una disposición legal que la declare irrecurrible como sí sucede con la que desestima la pretensión (arts. 364 y 519, CPCyC), sino que es apelable aun cuando no se la estime una sentencia definitiva o equiparable a tal (art. 383, inc. b, CPCyC) pues en tal caso será al menos una interlocutoria dictada sin sustanciación previa como lo admite el ordenamiento procesal.

4°) Que, interpretar que el afectado por una sentencia monitoria que admitió la pretensión deducida por el actor no puede recurrirla sino que solo tiene la opción de interponer la demanda de oposición que prevé el art. 520, inc. b) del CPCyC, es confundir oposición con impugnación. Lo que se hace con una demanda de oposición es controvertir la pretensión del accionante, invocando "los hechos y el derecho que obstan a la procedencia de la pretensión del actor y ofrecer la prueba de que intente valerse, agregando la prueba documental que se encuentre en su poder". Poco importan, como se ve, los fundamentos de la sentencia monitoria, pues con la demanda no se la impugna sino que se opone a la pretensión del accionante a punto tal que la cuestión culminará en una sentencia de mérito previo contradictorio. Pero antes que eso, el afectado puede invocar agravios que le provoque la sentencia monitoria en sí misma, criticándola concreta y razonadamente por contener errores que la hacen equivocada en función, por ejemplo, como en este caso, de los presupuestos de procedencia (confr. Sosa, Toribio E., El proceso monitorio en el Código Procesal Civil y Comercia de Corrientes, en Instituciones procesales actuales y operativas en el Código Procesal Civil y Comercia de Corrientes, coord. por Silvia L. Esperanza, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2022, p. 301). En tal caso se impugna la sentencia monitoria, cuestión distinta a la oposición a las pretensiones del actor con debate causal.

5°) Que, corresponderá pues hacer lugar al recurso de queja y, habiendo sido ya sustanciado en primera instancia y contando con todas las constancias

digitales pertinentes en Iurix, incluso las actuaciones del proceso principal, ingresar al análisis de la procedencia del recurso de apelación que, hasta aquí, solo se considera admisible. Razones de economía y concentración procesal así lo indican (arts. 7° y concs., CPCyC). En cuanto a las costas del recurso de queja las mismas han de correr a cargo de la parte actora/recurrida, por las siguientes razones: 1ª- en materia de recursos impera el principio general de costas a cargo de la parte vencida; 2ª- en el recurso de queja se decide sobre la admisibilidad del recurso de apelación y si bien lo es sin sustanciación, la parte recurrida no deja de ser vencida en tanto que al contestar el traslado de la apelación postuló su inadmisibilidad.

6°) Que, en el recurso de apelación, se agravia la parte demandada diciendo que la vía del proceso monitorio documentado es notoriamente improcedente en este caso, en tanto no se la instó ni se la admitió en base a instrumentos públicos o privados reconocidos judicialmente o con firma certificada por escribano público. En especial refiere al documento privado de oferta de pago que se le atribuye a la sociedad Don Ignacio SRL -documento cuya autenticidad desconoce en el recurso- que el Juez, no obstante su carácter de instrumento privado, valoró para admitir la pretensión del accionante. Sostiene que la demanda no debió superar el examen preliminar que prevé el art. 519 del CPCyC, para ser rechazada in limine. Entiende que todo ello causa la nulidad de la sentencia, que debe ser dejada sin efecto con costas a la parte actora. En otro orden de argumentos, cuestiona que la exigibilidad de la obligación de restituir el inmueble rural pueda surgir de una decisión unilateral del locador, aun cuando se encuentre documentada y comunicada de modo fehaciente. Advierte sobre la vigencia de la ley 13.246 y el orden público que impera en la materia. Concluye diciendo que la actora no puede dejar sin efecto el vínculo porque sí, por su mera voluntad y disponerse el desalojo del inmueble, como lo expresa el sentenciante.

7°) Que, según lo dispuesto en el art. 519, párr. 1°, del CPCyC, presentada la demanda monitoria, en este caso de desalojo, el Juez debe examinar si el título de la obligación o derecho invocado cumple con los recaudos legales y si la solicitud de condena, en este caso a restituir el inmueble rural, está suficientemente fundada en los documentos acompañados. En términos del art. 516 del CPCyC, el Juez debe analizar si, a priori (confr. Calamandrei, Piero, El procedimiento monitorio, El Foro, Buenos Aires, 2006, p. 124), el derecho en que se funda la pretensión de la parte actora surge del contenido de los documentos que presenta, debiendo tratarse de instrumentos públicos o instrumentos privados reconocidos judicialmente o con firma certificada por escribano público. Tratándose de una pretensión de desalojo de inmueble, según se colige del art.

517, inc. b) del CPCyC, del contenido de los documentos debe surgir, probable, la exigibilidad de la obligación de restituir el bien por falta de pago, por vencimiento del plazo contractual o por otra causa derivada del título de la obligación documentada. En el caso, la parte actora sostuvo la pretensión de desalojo en la obligación de restituir que pesaría sobre la demandada, derivada de la ejecución de las cláusulas 10ª y 16ª del contrato de locación documentado en instrumento privado con certificación de firmas por escribana pública, por resolución contractual fundada en incumplimientos en la forma y tiempo del pago del precio, decisión comunicada por carta documento del Correo Argentino, controvertida, por la locataria, por el mismo medio.

8º) Que, sin que ello implique revocar la sentencia apelada, no puede dejar de advertirse que ella se fundó en consideraciones que hicieron incurrir al Juez de primera instancia en prejuzgamiento (art. 77, inc. g, CPCyC) y, también, en contradicción que hace de su pronunciamiento uno típicamente descalificable como acto jurisdiccional. Entendido debiera ser que, por reposar en la versión unilateral de la parte actora y en la documentación por ella presentada, el examen preliminar de la demanda monitoria excluye toda posibilidad de declaración de certeza sobre la existencia o inexistencia del derecho de aquélla a obtener la restitución del bien (confr. Sosa, Toribio E., ob. cit., p. 290). Pese a ello, el Juez en su sentencia, examinando instrumentos privados no reconocidos judicialmente ni con firmas certificadas por escribano público, declaró con certeza que la parte demandada había incurrido en incumplimientos contractuales relacionados con la forma y el tiempo de los pagos convenidos. Véase en este sentido el análisis que realiza sobre la operatividad de la cláusula 6ª del contrato y de los instrumentos privados acompañados por la parte actora, que concluye diciendo: "...a todas luces y en función de las probanzas valoradas, resulta entonces evidente no solo la falta de pago en la forma y condiciones establecidas contractualmente en la cláusula SEXTA del contrato de locación, respecto del precio del canon locativo por parte de la firma demandada, sino que ha transcurrido con creces el plazo de 30 días desde que se produjo el vencimiento del plazo para que se produjera el pago por parte de la locataria/arrendadora del inmueble; y que habilitaba a la COOPERATIVA para considerar rescindido el contrato, conforme se le faculta en la cláusula SEXTA del contrato de locación". Es decir, del análisis de instrumentos privados que acompañó la actora concluyó con certeza que ejecutó, justificadamente en tanto la locataria no habría cumplido con el tiempo y la forma de los pagos, la cláusula que le permitía extinguir la relación contractual y hacer exigible la restitución.

9º) Que, contradictoria y seguidamente, expuso el Juez de primera instancia que comunicada la decisión de resolver la relación contractual por la locadora, la

justificación de las causa o motivos por las cuales la tomó excede el marco de apreciación jurídica de su pronunciamiento. Consideró que "al haberse manifestado la voluntad de forma unilateral de rescindir el contrato y exigir la devolución del inmueble, toda la cuestión referente a la legitimidad de las causas o motivos que llevaron a que se tome esa decisión resultan intrascendentes para este proceso, por lo que ello importa que se deba hacer lugar a la acción planteada, toda vez que los posibles daños y perjuicios derivados de la legitimidad o ilegitimidad de la conducta asumida por las partes a consecuencia del cumplimiento/ejecución del contrato y las razones por las cuales el mismo se extinguió es materia discusión en otro proceso judicial, siendo el objeto de la presente causa la determinación de si quien acciona estaba legitimada o no a exigir la devolución de un inmueble en función de la extinción de un contrato de alquiler/arrendamiento/locación; extinción que como ya lo tengo dicho ha operado por manifestación expresa y unilateral de una de las partes formulada de modo fehaciente y documentado". Profundizando su desorientación dijo que "toda cuestión referente al pago o falta del mismo en lo referente al canon locativo de un inmueble objeto de arrendamiento, así como el cumplimiento del deber de la parte demandada de mantener y conservar las instalaciones existentes en el predio, así como la legitimidad de la causa por la cual la parte actora ha decidido rescindir unilateralmente el contrato, como también todo lo que se pudiera adeudar en concepto de pago de alquileres y/o posibles intereses devengados, deberán ser materia de discusión en otro proceso en el cual se reclame la reparación de los posibles/hipotéticos daños y perjuicios que se pudieran haber ocasionado a las partes con motivo de la ejecución, cumplimiento o incumplimiento de las cláusulas contractuales contenidas en el contrato de locación suscrito entre la actora y DON IGNACIO S.R.L."

10) Que, como puede apreciarse, en la sentencia monitoria de primera instancia: 1°- se prejuzgó, en función de la valoración de instrumentos privados no reconocidos judicialmente ni con firmas certificadas por escribano público, declarando con certeza que la parte actora, locadora, resolvió justificadamente el contrato de locación tornando exigible la obligación de restitución; 2°- al mismo tiempo se consideró suficiente la comunicación fehaciente de la voluntad resolutoria de la locadora para hacer exigible, también con certeza, la obligación de restituir el bien; 3°- adelantó que no admitiría una demanda de oposición fundada en la injustificación de la resolución contractual e inexigibilidad de la obligación de restituir que fundó la pretensión de desalojo de la parte actora, mandando discutirlo no en el proceso abreviado de oposición que prevé el art. 521 del CPCyC, sino en otro proceso judicial en el cual "se reclame la reparación de los posibles/hipotéticos daños y perjuicios que se pudieran haber ocasionado

a las partes con motivo de la ejecución, cumplimiento o incumplimiento de las cláusulas contractuales contenidas en el contrato de locación".

Pero si bien todo ello es equivocado, por lo menos tal y como lo expuso en su análisis el primer Juez, que deberá apartarse del conocimiento de la causa por prejuzgamiento (art. 90, CPCyC), lo cierto es que, analizada la documentación pertinente que acompañó la actora, ésta habría comunicado fehacientemente la resolución del contrato con invocación de incumplimientos contractuales en los que habría incurrido la locataria, dando nacimiento, a priori, a la exigibilidad de restituir el inmueble (art. 1080, CCyC), sin que de la propia documentación acompañada surja lo contrario, más allá de la controversia o debate causal que extrajudicialmente propuso la locataria y que, al hacerlo en la demanda de oposición -como lo hizo en subsidio del recurso-, "suspende la exigibilidad de la sentencia monitoria".

11) Que, lo indicado muestra que más allá de lo errado de los fundamentos expuestos en la sentencia, tal y como se los expuso, del examen preliminar del contenido de los documentos pertinentes acompañados, que ordena el art. 519 del CPCyC, surge, a priori, la exigibilidad de la obligación de restituir el inmueble a la locadora/propietaria, en función de la resolución de la relación contractual comunicada de modo fehaciente, lo que no empece que por medio de la demanda de oposición se suspenda la ejecución de la sentencia monitoria en virtud de invocar en ella, la parte demandada, en el marco del postergado contradictorio (art. 4° y conchs., CPCyC), hechos y derechos que obstarían, según su posición, a la procedencia de la pretensión de desalojo. Por tanto, corresponde rechazar el recurso de apelación -en el que se subsume la nulidad- con costas en el orden causado, en el entendimiento que no corresponde imponerlas a cargo de la apelante aun vencida, pues los fundamentos de esta resolución no fueron previamente planteados por la parte apelada sino propios del tribunal (art. 333, inc. f, CPCyC).

Que por todo lo expuesto, SE RESUELVE: 1°) Hacer lugar al recurso de queja interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia, declarar admisible el recurso de apelación y nulidad que interpusiera contra la sentencia monitoria. Costas a cargo de la parte actora/recurrida (art. 333, párr. 1°, CPCyC). 2°) Rechazar el recurso de apelación y nulidad interpuesto por la parte demandada. Costas en el orden causado (art. 333, inc. f, CPCyC). 3°) Hacer saber al señor Juez de primera instancia Dr. Julio O. Zamudio que ha incurrido en la causal de prejuzgamiento razón por la cual deberá excusarse de seguir interviniendo en el proceso abreviado de oposición (arts. 77, inc. g, y 90, CPCyC), debiendo continuar la dirección a cargo del subrogante legal. 4°) Regístrese, insértese, agréguese, notifíquese y remítase digitalmente al Juzgado de origen de los autos

principales.-

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