



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

85941/2017 AUTOMOVIL CLUB ARGENTINO c/ PEKOS SRL Y
OTRO s/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Buenos Aires, de diciembre de 2019.-

Autos y vistos:

I.- Contra la sentencia de fs. 492/495 interpone recurso de apelación la parte actora. Sus fundamentos obran a fs. 498/501 y fueron respondidos a fs. 503/518.

Sustancialmente postula como agravios que se confunde la acción de desalojo como patrimonio exclusivo del contrato de locación, cuando ello no es así; que se desestima la demanda por la insuficiencia del proceso que el propio magistrado escogió. Agrega que se trata de una obligación de plazo vencido.

La demandada, por su parte, solicita la declaración de desierto del recurso por falta de crítica suficiente; seguidamente indica que resulta indiscutible que entre las partes existe un contrato de concesión con entrega de las instalaciones para explotación y que se trata de un vínculo precedido por otros contratos similares. Destaca la improcedencia de la vía sumarísima. Sostiene que corresponde el rechazo de la demanda por la insuficiencia de la vía escogida en virtud de que las instalaciones de las cuales se lo intenta desalojar –cuyas comodidades describe- no fueron aportadas por el concedente, sino construidas por el concesionario. Estima la inversión realizada en 150 millones de pesos.

II.- El debate en torno a la vía escogida y al tipo de proceso puede darse al comenzar el pleito, sin embargo, si las partes consintieron la vía preestablecida, cuyos límites no viene al caso recordar, no es la sentencia de mérito el ámbito propio para desconocer el recorrido procesal ya transitado.

De modo que este aspecto de la discusión no puede ser atendido en esta etapa del proceso.



III.- La relación sustancial que vinculó a las partes es un contrato de concesión, celebrado el 11 de noviembre de 2015, por el plazo de 2 años, venciendo el día 30 de septiembre de 2017 (cfr. cláusula segunda de fs. 37). En dicho contrato Pekos SRL asumió una serie de obligaciones, tanto en lo relativo a la prestación de un servicio determinado (campamento, recreo, proveeduría, alquiler de cabañas, alojamiento y villa deportiva, cláusula primera fs. 37), así como la realización de obras y mejoras indispensables para garantizar esa prestación (cláusula trigésima primera, fs. 39 vta.).

En Automóvil Club Argentino, concedente, demandó en el presente expediente la restitución de la tenencia del predio al concesionario –Pekos SRL- el tres semanas después de transcurrido el lapso anotado, habiendo intimado antes a los demandados a la restitución.

El proceso de desalojo ha sido legislado como un proceso especial dentro del entramado del Código Procesal Civil y Comercial, ubicado metodológicamente en el Libro IV “procesos especiales”, Título VII del cuerpo normativo.

Su objeto es viabilizar una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión, aspecto propio de los interdictos o de las acciones posesorias o, en su caso, de la acción de reivindicación.

Es por ello que el art. 680 del Código Procesal, establece que la acción –pretensión- de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir le sea exigible. La pretensión de desahucio sólo importa la invocación, por parte del actor, de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

relativa al derecho de propiedad o de la posesión que puedan arrogarse las partes, que deberá ser materia de las correspondientes acciones posesorias.

Las particularidades enunciadas hacen que la invocación de la causal en el mentado proceso determine un recorte de las cuestiones que serán objeto de estudio y debate en orden a limitar las controversias y discernir si existen motivos para ordenar la restitución del bien raíz. Ese es el enlace lógico con las restricciones que estructuran ese subsistema procesal.

Proponer otra tesitura sobre este punto importaría admitir que los contendientes desborden su objeto a una discusión sin restricciones, y ningún sentido tendría referirse al proceso de desalojo como un litigio especial, ya que el ordenamiento adjetivo cuenta con el proceso residual u ordinario a tal efecto.

Eludir los límites causales, además, llevaría a la sentencia a caer en: *extra petita*, *ultra petita* o *cifra petita*, según conceda cosas que no han sido solicitadas, cuando dé más de lo solicitado, o bien, cuando no se expida sobre alguna pretensión requerida por las partes. Esta afirmación cabe tanto para la pretensión actora como para las defensas de la demandada (Colombo, Carlos J. - Kiper, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de Nación. Anotado y Comentado, T II, Buenos Aires, La Ley, 2006, p. 184; Falcón, Enrique M, Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, T° VI, Procesos voluntarios, especiales (de conocimiento y ejecución) y colectivos, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2007, p. 471; Salgado, Alí Joaquín, Locación, comodato y desalojo, Rubinzal Culzoni, 2019, p. 452/461).

En ese marco, la causal de vencimiento del plazo de la concesión, como lo postula el accionado a fs. 513, debe regirse por un plazo mínimo, tal como lo establece el art. 1506 del CCC: “El plazo del contrato de concesión no puede ser inferior a cuatro años. Pactado



un plazo menor o si el tiempo es indeterminado, se entiende convenido por cuatro años.”.

Dicho plazo mínimo de cuatro años, cuya normatividad es de orden público, si bien no había transcurrido al momento de interponer la demanda, venció durante el trámite de la causa, de modo que la causal invocada por el actor para pedir la restitución del bien raíz se encuentra acreditada (art. 377 del CPCCN).

En efecto, la jurisdicción se encuentra facultada para hacer mérito de los *ius superviniens* a la hora de dirimir la contienda, por cuanto el reclamo impetrado por el actor se ha tornado exigible al momento de dictarse el decisorio. El artículo 163, inc. 6°, segunda parte del CPCCN establece que: “La sentencia podrá hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos y extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos”; es decir, con una redacción potestativa, se le brinda la posibilidad a la jurisdicción de hacer mérito de aquéllos hechos que tanto la doctrina como la jurisprudencia denominan sobrevinientes.

Y dicha posibilidad encuentra sustento en el principio de economía procesal; la concreta voluntad de la ley no se debe actuar como si fuese al momento de promoverse la demanda, sino, por el contrario, al momento en que la jurisdicción pronuncia su sentencia de mérito, con la consiguiente absolución del demandado si el derecho se ha extinguido durante el litigio, o bien en caso contrario acogiendo favorablemente la pretensión aún si el hecho en el que se funda la pretensión se hubiere verificado durante el litigio (*ius superviniens*) (Colombo, Carlos J., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, anotado y comentado, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1969, t. II, p. 47).

Dicha línea de análisis, que llevará a revocar la decisión adoptada en la instancia de grado, no se ve en modo alguno incidida





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

por las restantes derivaciones jurídicas que las partes pudieran tener entre sí a la luz del contrato en el que se funda la presente demanda, que se encuentra limitada a analizar si existe en cabeza del tenedor – en este caso el concesionario- una obligación exigible de restituir el bien inmueble.

En suma, la demanda será receptada atento que se ha comprobado la causal de vencimiento de contrato invocada, la sentencia de fs. 492/495 será revocada y las costas de ambas instancias serán fijadas en el orden causado dado que la decisión se funda en un hecho sobreviniente que impide reconocer el carácter de vencedor y vencido a los fines de la determinación pautada por los arts. 68 y 69 del CPCCN.

Por las consideraciones anotadas **SE RESUELVE**: revocar la sentencia de fs. 492/495 y ordenar, consecuentemente, el desalojo del Pekos SRL y demás subinquilinos y otros ocupantes del inmueble sito en la calle San Martín y Nahuel Huapi, Ciudad de Villa Carlos Paz, Provincia de Córdoba en el plazo de 10 días. Las costas de ambas instancias se imponen en el orden causado.

Regístrese, publíquese y devuélvase, encomendando la notificación en la instancia de grado.

5

6

4

