



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

77632/2014

BORDA, ESTEBAN Y OTRO c/ SERVICE NEW SRL Y OTRO
s/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Buenos Aires, de junio de 2015.- MPL

Autos y vistos:

Contra la resolución de fs.15 interpone recurso de apelación la parte demandada. Sus fundamentos lucen a fs. 78/79 los que son contestados a f. 172.

Dispone el art. 319 del Código Procesal: “Todas las contiendas judiciales que no tuvieran 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 proceso ordinario”.

Como se advierte de la lectura de la norma la regla es el trámite ordinario, proceso residual, sus excepciones son: i) que se haya señalado una tramitación especial y ii) que el código autorice al juez a determinar la clase de proceso.

El art. 679 del mismo Código dispone “La acción de desalojo de inmuebles urbanos y rurales se sustanciará por el procedimiento establecido por este Código para el juicio sumario con las modalidades que se establecen en los artículos siguientes”.

De la lectura de los textos implicados se extrae que mientras la reforma de la ley 25.488 eliminó el sumario como procedimiento de conocimiento pleno, no modificó el art. 679 que prevé que corresponde a este tipo de proceso el trámite sumario. De ahí que se comparta que, más allá de la defectuosa técnica legislativa que se advierte en la ley 25.488, no se está en presencia de un supuesto en el

que el Código autoriza al juez a elegir el trámite que habrá de imprimirse a la causa, sino de un proceso específicamente ordenado.

Por ello, como la reforma no adecuó el art. 679 debe entenderse que la cuestión queda resuelta por el citado art. 319, de manera que donde dice “juicio sumario” debe leerse “procedimiento ordinario” (cf. esta sala, R. 412.739 “Inmobiliaria Sulamit SCA c/ Mandaloui Omar Javier y otro s/desalojo” del 27-12-04, entre otros; Sala G, R. 396.415 del 22-3-94; Salgado, Alí Joaquín, Locación, comodato y desalojo, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2010, p. 337).

En el mismo orden se resolvió que no parece acertado reconocer que la regulación procesal contenida en el art. 679 del Código Procesal pueda sortear el primer párrafo del art. 319 cuando por la derogación del procedimiento sumario, el desalojo constituye una contienda judicial que no tiene asignada una tramitación especial (cf. CNCiv., Sala I, 21-9-04, en diario El Derecho del 29-11-2004; Sala D, 30-12-03, in re “García Pablo y otro c/ Casal Antonio y otro”, en La Ley 2004-C,34).

La Sala no desconoce la existencia de precedentes que propugnan la aplicación del procedimiento sumarísimo a este tipo de procesos en el juicio de desalojo, en consonancia con la intención del legislador de dar mayor dinamismo y agilizar el proceso especial de desalojo (cf. CNCiv., Sala F, R. 363.439; id. Sala C, R. 376.717 del 29-8-03). Sin embargo la pretendida intención del legislador no parece resultar un criterio plausible de asignación, ya que de haber sido se habría plasmado en el Código y las pautas del ordenamiento adjetivo son precisas en establecer lo contrario.

Por lo demás autorizadísima doctrina explica que en la especie existe un plenario virtual en cuanto a que debe otorgarse a la pretensión en estudio, en el contexto normativo actual, la estructura ordinaria (Falcón, Enrique M., Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2007, T VI, p. 393).-



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

Por las razones expuestas, las quejas serán admitidas. Las costas, considerando la naturaleza de la cuestión debatida, serán impuestas en el orden causado (art. 68 párrafo segundo y 69 del CPCCN).

En consecuencia, **SE RESUELVE**: revocar lo dispuesto a fs. 15 en cuanto imprimió a estos obrados el trámite del juicio sumarísimo, con costas en el orden causado.

Regístrese, protocolícese, publíquese y devuélvase las actuaciones encomendándose al Sr. Magistrado la notificación del presente.

4

6

5

(en disidencia)

El Dr. Díaz Solimine dijo:

Discreparé con mis distinguidos colegas en lo tocante al trámite que debe otorgársele a la pretensión de desalojo. Es sabido que a partir de la reforma del Código Procesal mediante la ley 25.488, se suprimió el juicio sumario. No obstante lo cual, se mantuvo vigente

el art. 679 que prevé para este tipo de juicios el procedimiento suprimido.

Frente a este evidente error de técnica legislativa, es el juzgador por imperio del art. 319 del mentado código, quien debe determinar el tipo de proceso aplicable, y para ello se debe acudir a la "ratio legis" que inspira el instituto en estudio, regulado como uno de los "procesos especiales" (título 7, del Libro cuarto, del Cód. Proc.).

Ya la Comisión Redactora del Código del año 1967, en la exposición de motivos, daba cuenta que los trámites sumarios y sumarísimos habían sido proyectados en función de la celeridad, sin menoscabar la defensa en juicio. Con alusión concreta al desalojo, dijeron sus redactores que una de las ventajas de haber estructurado el juicio sumario, consistía en la posibilidad de aplicarlo a este tipo de juicios (v. Ley 17.454). La ley 22.434 mantuvo el juicio de desalojo como un proceso especial, es decir un sumario abreviado y limitado.

De lo expuesto se extrae que, sin menoscabo del derecho de defensa, es la celeridad procesal el principio rector inspirador para este tipo de procesos y por tanto, suprimido hoy del código dentro de los procesos de conocimiento el trámite sumario, quedando sólo el ordinario y el sumarísimo, es este último el que mejor responde a las premisas enunciadas, que no logran ser desvirtuadas con lo agravios vertidos por el recurrente (conf. CNCiv., Sala F, R.363.439, del 6/6/03, in re "Alto Palermo SA (APSA) c/ Cipriani Dolci SA y otros/desalojo por vencimiento de contrato").

Ha dicho la Sala "F" en el fallo citado que "...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, asimilándolo al juicio sumarísimo. Esta pauta sumada al mantenimiento de la reforma de los artículos que limitan los medios de prueba (art. 685 del Código Procesal) y la incorporación de medidas que facilitan la recuperación del inmueble antes de finalizar el juicio, corroboran la intención del



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

legislador de dar mayor dinamismo y agilizar este proceso especial...”
(conf. CNCiv. Sala C, R.375.793, “Carbia c/Casco s/desalojo”, del 18-7-2003; id. R.376.717, del 29-8-2003; id. R.392.560, del 19-2-2004).

En virtud de ello, corresponde no admitir los agravios vertidos en este sentido, y confirmar la decisión cuestionada.