

L. R. V. vs. R. A. y/o todo otro ocupante del inmueble s. Desalojo (Proceso monitorio)

Juzg. de Paz, Mburucuyá, Corrientes; 25/02/2022; Rubinzal Online; RC J
1753/22

Sumarios de la sentencia

Procesos de estructura monitoria - Desalojo - Comodato - Incumplimiento - Procedencia

En el marco de un proceso monitorio, se condena a la demandada y a todo otro ocupante, a restituir el inmueble individualizado en la demanda dentro de los 10 días de notificada de la presente sentencia. Ello así pues, del examen de la situación fáctica y su soporte documental, se desprende el cumplimiento de los requisitos necesarios para articular la vía monitoria, establecidos en el art. 518, CPCC de Corrientes. Asimismo, la pretensión de desalojo, está fundada en un contrato de comodato, con firmas certificadas ante escribano público y se encuentra acreditado que la actora interpeló hace más de 8 meses a la accionada para que desocupe el inmueble. Finalmente, surge de la documental acompañada que el actuar de la demandada que ha derivado en la promoción del presente proceso, implica un obrar contrario a la buena fe en la ejecución del contrato. En este punto vale mencionar que las vías procesales de estructura monitoria -a diferencia de otros de conocimiento común- se invierte el momento del -eventual- contradictorio, auspiciándose de esta manera una mayor celeridad y economía procesal (art. 7, CPCC de Corrientes), aunque sin perder de vista la bilateralidad (párrafo final, art. 4, CPCC). Sin dudas, no nos encontramos ante una ejecución, sino ante una vía que permite concretar un "título de ejecución" en forma rápida de acuerdo con la naturaleza del derecho alegado, puesto que a la fecha de promoción de la demanda, se carece de él. Ergo, estamos ante un proceso de conocimiento y no ante uno de ejecución. En consecuencia, el derecho de defensa de la contraria podrá ser ejercido en este proceso (mediante demanda de oposición) luego de notificada la sentencia en debida forma, siempre que no decida cumplir voluntariamente y así acreditarlo en el proceso. Finalmente, las costas se imponen a la demandada (salvo que cumpla voluntaria y oportunamente con lo ordenado) y se dispone la notificación por cédula papel a

la parte demandada (inc. a, art. 109, CPCC).

Texto completo de la sentencia

VISTO: el expediente caratulado "L.R.V. C/ R.A. Y/O TODO OTRO OCUPANTE DEL INMUEBLE S/ DESALOJO (PROCESO MONITORIO)", Expte. N° 10314/22, en trámite ante este Juzgado de Paz de la primera Circunscripción Judicial con asiento en la localidad de Mburucuyá, y;

RESULTA:

I.- El día 08/02/2022, se presenta el Dr. ..., MP N°, CUIF N° ..., en representación de la Sra. R.V.L., DNI N° ..., CUIL N° ... (conforme poder que tengo a la vista) y, promueve acción de desalojo contra la Sra. A.R., DNI N° ... y todo otro ocupante del inmueble del inmueble ubicado sobre la calle Lavalle ..., individualizado con plano de mensura N° ..., Adrema, y solicita imposición de costas a la accionada.

II.- En fecha 14/02/2022, por providencia N° 198, por la que se tiene por promovida la acción, adecuándose el trámite a la vía procesal pertinente, llamándose autos para dictar sentencia monitoria, y;

CONSIDERANDO:

I.- ADECUACIÓN DEL TRÁMITE DE LA PETICIÓN DE DESALOJO. PROCESO MONITORIO: al promover la demanda, la parte actora sólo esgrime su pretensión de desalojo de un inmueble, sin elegir la vía procesal para su trámite. En este sentido, el actual Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Corrientes (en adelante CPCC), prevé dos posibilidades para este tipo de acción.

Por un lado, el proceso especial -y abreviado- (artículos 468, 488 y demás siguientes y concordantes del CPCC) y, por otro, el proceso monitorio documentado (artículo 517, inciso g, CPCC) esto es, aquel que requiere para su procedencia -además de los hechos afirmados por el actor dotados de una fuerte verosimilitud (monitorio puro)- una base documental que los respalde.

En función de ello, por providencia N° 198, se procedió a la adecuación del trámite, canalizando la demanda por vía monitoria, por los siguientes argumentos: a) La parte actora demanda por desalojo sin especificar su opción por una vía procesal específica, según las previsiones del artículo 488 CPCC; b) El artículo 437, párrafo primero, CPCC establece la facultad de los Jueces de disponer -fundadamente- el trámite por el cual se sustanciarán las contiendas judiciales; c) De la demanda presentada se advierte que procura la restitución de

un inmueble dado en comodato, situación que está prevista expresamente dentro de los supuestos que tramitan por proceso monitorio.

Así, el artículo 517, inciso b, del CPCC lo prevé para el "desalojo de bienes inmuebles por falta de pago, por vencimiento del plazo contractual o cuando la obligación de restituir sea exigible", supuesto, este último, que se configura en el caso.

Paralelamente, en el inciso g, de la misma disposición normativa referida, se concede la vía para "la restitución de la cosa dada en comodato".

II.- CUMPLIMIENTO DE RECAUDOS. EXAMEN PRELIMINAR -

VALORACIÓN DE LA PRUEBA: delimitado el objeto de la pretensión según los hechos alegados por la actora, es menester confrontarlos con los elementos probatorios producidos a fin de valorar su idoneidad para formar la convicción judicial necesaria respecto de la pretensión invocada ya que, como bien se ha dicho, "la finalidad de la actividad probatoria es crear la convicción en el órgano jurisdiccional sobre la existencia o inexistencia de los hechos alegados por las partes en su correspondiente oportunidad procesal, que son motivo de discusión y que no están exentos de prueba" (CNCom. Sala A, 29/06/98, Lucero Carlos A. c/ Isaura SA, J-TJCC 2002/05, T.5 p. 633).

En función de ello, se procede con el examen de la situación fáctica y su soporte documental, a los efectos de analizar la procedencia de la acción.

a) Recaudos de la petición: de la demanda obrante a fs. 05/08, se desprende el cumplimiento de los requisitos necesarios para articular la vía monitoria, establecidos en el artículo 518 del CPCC.

Asimismo, se acompaña la documental que da soporte a sus afirmaciones, cuyos originales -que fueron requeridos oportunamente, sin perjuicio de su aporte en soporte digital- tengo a la vista.

b) Examen de los documentos: la pretensión de desalojo, como se adelantó, está fundada en un contrato de comodato, con firmas certificadas ante escribano público.

En ese sentido, la actora aporta un contrato de comodato celebrado el día 20/04/2019, en calidad de comodante, con la Sra. A.R., DNI N° ..., en rol contractual de comodataria.

Es así que, la cláusula segunda del acuerdo acompañado por la actora, establece una vigencia de la relación por el término de cinco (5) años y, paralelamente, la cláusula quinta establece expresamente que "la comodataria podrá antes del plazo establecido rescindir el presente contrato, debiendo comunicar a la comodante con treinta días de anticipación en forma expresa y fehaciente".

Se advierte, en consecuencia, que las partes se han valido de una posibilidad

admitida por nuestro Derecho -a la par del comodato "a plazo determinado" y el "precario"- estrictamente vinculada al ejercicio pleno de la autonomía de la voluntad, cual es la de fijar un plazo de duración del acuerdo, aunque estableciendo contractualmente un mecanismo de restitución anticipada.

Como bien señala ARIAS, más allá de los supuestos legales, "el carácter precario del comodato puede resultar también de la autonomía privada, si las partes estipularen expresamente la facultad del comodante de solicitar la restitución en cualquier tiempo" (ARIAS, María P.: "Contratos en función de la liberalidad, Capítulo 17 (liberalidades)", en NICOLAU, Lidia N., HERNÁNDEZ, Carlos A.: Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación, Ed. L. L., Buenos Aires, año 2018, p. 988).

Es dable destacar, asimismo, que conforme lo dispone el artículo 958 del CCC "las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido, dentro de los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres" -los que no se ven afectados en el caso- y, en función de ello, opera plenamente su efecto vinculante (artículo 959 del Código Civil y Comercial, en adelante, CCC).

La validez de la cláusula se justifica, a su vez, por la razonabilidad del mecanismo establecido para la restitución, que auspicia una intimación fehaciente previa, junto a un plazo de treinta (30) días para que la comodataria concrete la restitución.

Al respecto, se encuentra probado el cumplimiento de tal interpelación, mediante la carta documento (CD802270872) enviada por medio de la firma "Correo Argentino", que tengo a la vista, con su correspondiente constancia de recepción por la aquí demandada (A.R.), el día 18/06/2021, esto es hace más de ocho (8) meses, tiempo más que prudencial para que la restitución se haya operado por vía extrajudicial, conforme a lo acordado.

En este punto, cabe recordar que el artículo 961 del CCC establece que "los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor".

Paralelamente, la buena fe constituye un principio de interpretación que, necesariamente, contribuye a orientar la solución del presente caso.

Como bien señala NICOLAU, siguiendo a BORDA, el principio referido "en función interpretativa, significa que en un caso concreto el hombre cree y confía que una declaración de voluntad surtirá sus efectos usuales, los mismos efectos que se han producido, por lo general, en casos similares. El juez, puesto a dirimir una controversia, debe preguntarse qué significado hubiera atribuido a la

declaración una persona honorable y correcta" (NICOLAU, Lidia N.: "Capítulo 6. La Interpretación, integración, calificación y prueba de los contratos", NICOLAU, Noemí L., HERNÁNDEZ, Carlos A.: Contratos en el Código Civil y Comercial de la Nación, Ed. L. L., Buenos Aires, año 2018, en p. 267).

Claramente, el actuar de la demandada que ha derivado en la promoción del presente proceso, implica un obrar contrario a la buena fe en la ejecución del contrato, atento a las que han sido probadas.

Como lógica consecuencia de ello, corresponderá hacer lugar a la demanda.

III.- DERECHO DE DEFENSA - DEMANDA DE OPOSICIÓN: Enseñaba MORELLO que, del enclave moderno del debido proceso legal, derivan en cascada diversos e importantísimos principios y estándares procesales: de igualdad de trato, del control constitucional, del obrar jurisdiccional razonable y equitativo de los jueces, de la calidad de su producto final (la sentencia de mérito), el principio del contradictorio real, el principio del doble grado de la jurisdicción; en síntesis, el de bregar por afianzar la justicia y la recta protección de ese servicio, sin incurrir en excesos rituales manifiestos ni en privación de justicia (MORELLO, Augusto M.: La eficacia del proceso, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, año 2001, p. 3-4).

En esa línea de razonamiento, el principio vinculado al debido proceso legal y, por ende, tendiente a garantizar una tutela judicial efectiva (artículo 8.1 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos; artículo 1° del CPCC), radica en el principio del contradictorio real, que se relaciona con lo que ROJAS denomina "faceta objetiva del debido proceso legal", esto es "las formas que se deben observar para el desarrollo del proceso en sí mismo" (ROJAS, Jorge A.: Nociones básicas (teórico - prácticas) de Derecho Procesal Civil, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa fe, año 2020, p. 90).

Así las cosas, en las vías procesales de estructura monitoria -a diferencia de otros de conocimiento común- se invierte el momento del -eventual- contradictorio, auspiciándose de esta manera una mayor celeridad y economía procesal (artículo 7° del CPCC), aunque sin perder de vista la bilateralidad (artículo 4°, párrafo final, CPCC).

Sin dudas -y esto ha de tenerse siempre muy claro para evitar el desaliento de la figura- no nos encontramos ante una ejecución, sino ante una vía que permite concretar un "título de ejecución" en forma rápida de acuerdo con la naturaleza del derecho alegado, puesto que a la fecha de promoción de la demanda, se carece de él. Ergo, estamos ante un proceso de conocimiento y no ante uno de ejecución.

En esa línea, MAYOL y MANTEROLA sintetizan muy bien la idea referida al sostener que "se trata de un trámite de condena (no es ejecutivo) con

contradictorio postergado y supeditado a la oposición del demandado" (MAYOL, Rosario, MANTEROLA, Nicolás I.: EL proceso monitorio en la legislación nacional y federal, Microjuris, 27/08/2019. Cita: MJ-DOC-15023-AR | MJD15023).

En consecuencia, el derecho de defensa de la contraria podrá ser ejercido en este proceso (mediante demanda de oposición) luego de notificada la sentencia en debida forma, siempre que no decida cumplir voluntariamente y así acreditarlo en el proceso.

Al respecto señala el artículo 520 del CPCC que "en caso de proceder, el juez dictará la sentencia monitoria conforme con la pretensión deducida. El Juez ordenará al requerido que en el plazo de diez (10) días opte por: a) cumplir con la sentencia monitoria y así lo acredite 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 del actor y ofrecer la prueba de que intente valerse, agregando la prueba documental que se encuentra en su poder". El destacado en negritas me pertenece.

Finalmente, la eventual falta de oposición determinará, de acuerdo a lo reglado por el artículo 522 del CPCC la certificación pertinente que investirá a la presente sentencia del "carácter de título ejecutivo judicial y la ejecución se hará por el trámite de ejecución de sentencia ante el mismo juez".

IV.- PERSPECTIVA DE VULNERABILIDAD: sin dudas, la forma y celeridad procesal con la que se consolida el presente instrumento, en cuyo contexto no se ha tomado contacto con la demandada, despierta algunas preocupaciones en torno al cumplimiento del mandato legal impuesto, especialmente, por el Capítulo 6º, del Título I, del Libro I -entre otras disposiciones normativas- del nuevo CPCC.

Al respecto, vale la pena destacar que de las constancias documentales que tengo a la vista, se advierte que nos encontraríamos ante una demandada mujer, de 45 años de edad, por lo que -inicialmente- no estaríamos ante una niña o adolescente, ni una persona adulta mayor.

Paralelamente, al ser la actora otra mujer, corresponde descartar la necesidad de resolver con perspectiva de género-.

Asimismo, dado lo dispuesto por el artículo 31, inciso a, del CCC, cabe también presumir la capacidad, de la persona sujeto pasivo de esta acción.

Sin perjuicio de ello, deviene relevante recordar que cualquiera de esas visiones para la protección de personas en situación de vulnerabilidad, podrán dilucidarse -eventualmente, según sus particulares circunstancias- por la demandada al momento de ejercer su derecho de defensa, conforme lo sentado

precedentemente al respecto.

De este modo, se contempla, adecuada y razonablemente, la celeridad, economía procesal, y "la razón del actor", auspiciados para la tutela de los derechos de la actora (CARBONE, Carlos A., "Tutela judicial efectiva y nuevos principios procesales: la razón del actor y la igualdad de armas", en PEYRANO - Director-, GARCÍA SOLA, BARBERIO -Coordinadores-: Principios Procesales, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2011, T. I, p. 105, citado en CARBONE, Carlos A.: Medidas Cautelares del Código Civil y Comercial, Anticautelares y Tutela Anticipatoria Urgente y Evidente, 1° edición, Nova Tesis, Rosario, 2017, p. 43), y la posibilidad de meritar las particulares circunstancias de la demandada, si correspondiere.

V.- COSTAS: la definición acerca de si corresponde o no el pago de costas -y a quien cargarlas- en el proceso monitorio es, sin lugar a dudas, una cuestión objeto de debate.

El CPCC ha tomado postura al respecto, y se ha volcado por aquel criterio en función del cual se exime de ellas si hay cumplimiento de la sentencia monitoria en tiempo oportuno (solución consagrada por el artículo 520, inciso a, CPCC (en consonancia con el artículo 335, inciso h, del mismo cuerpo normativo) y se las impone al demandado, en el caso que dicha circunstancia no ocurra.

En razón de ello, entiendo que -dada la necesidad del suscripto de expresarse sobre las costas en esta decisión- corresponde armonizar los principios que rigen la materia, a la luz de las circunstancias concretas del caso.

En ese sentido, entiendo justa la imposición a la demandada en razón del principio objetivo de la derrota (artículo 333 del CPCC), debido a que la mora del demandado en la restitución del inmueble dado en comodato conlleva una actitud extrajudicial contraria a la buena fe que debe regir en las relaciones contractuales, y ha conllevado la necesidad de promoción de la acción.

Sin embargo, su efectiva necesidad de pago quedará condicionada a la excepción prevista por el artículo 520, inciso a, del CPCC que establece que "cuando el cumplimiento se efectúe en forma extrajudicial, quedará liberado de costas".

Al respecto entiendo, asimismo, que existe un error en el uso del término "extrajudicial" en la norma, por cuanto todo lo que se gesticione a partir de la promoción de la demanda, tiene carácter "judicial". Por ello, semánticamente, le atribuyo el sentido de "cumplimiento sin necesidad de ejecución forzada", ergo, de un oportuno desalojo por la fuerza, para la entrega del inmueble.

VI.- NOTIFICACIÓN. En cuanto a la notificación, corresponderá diferenciar la situación procesal de cada parte.

En el caso del actor, implicará hacerlo electrónicamente, por cuanto se ha

presentado al proceso, posee domicilio electrónico y, consecuentemente, deviene aplicable lo dispuesto en el artículo 108, inciso k, del CPCC, que establece que procederá la notificación electrónica de "las sentencias definitivas, interlocutorias y sus aclaratorias excepto las que se dicten en audiencia".

Respecto de la demandada, dado que no ha tenido aún participación en el proceso, conllevará notificarla por cédula papel, por cuanto su situación deviene prevista en el artículo 109 del CPCC, cuando establece se notificará por ese medio "la primera notificación con respecto al sujeto a notificar".

VII.- CONCLUSIÓN: en función de lo dispuesto por los artículos 516 a 523, y concordantes del CPCC, las constancias de autos y los demás argumentos vertidos en la presente, es que así:

FALLO:

1°) ORDENAR a la Sra. A.R., DNI N° ..., y a todo otro ocupante, A RESTITUIR el inmueble ubicado sobre la calle ..., individualizado con plano de mensura N° ..., Adrema ..., dentro de los diez (10) días de notificada de la presente sentencia monitoria, circunstancia que deberá acreditar en el proceso a efectos de ser liberada del pago de las costas.

2°) HACER SABER a la Sra. A.R., DNI N° ..., y a todo otro ocupante del inmueble mencionado, que PODRÁN OPTAR, dentro del mismo término mencionado, por interponer una demanda de oposición en caso de considerarse con derechos, y ofrecer las pruebas de la que intenten valerse.

3°) IMPONER las COSTAS a la demandada (artículo 333 del CPCC), salvo que cumpla voluntaria y oportunamente con lo ordenado en el punto 1° precedente.

4°) NOTIFICAR por cédula papel a la parte demandada (artículo 109, inciso a, del CPCC) y electrónicamente a la parte actora (artículo 108, inciso k, del CPCC).

5°) INSERTAR, REGISTRAR, PROTOCOLIZAR y, oportunamente, ARCHIVAR. NOTIFIQUESE.-