

## **Piloni, Martin Alejandro vs. Martínez, Enrique Daniel s. Desalojo**

CCCL, Curuzú Cuatiá, Corrientes; 28/09/2023; Rubinzal Online; RC J 4365/23

### **Sumarios de la sentencia**

#### **Desalojo - Relación laboral - Extinción - Retención - Improcedencia**

Corresponde rechazar sin más la demanda de oposición a la sentencia monitoria de desalojo toda vez que, la circunstancia de que la decisión de primera instancia no se encuentre justificada y deba revocarse, no implica que la demanda del actor sea proponible y deba sustanciarse. Es que el demandado por desalojo invoca expresamente la existencia de una relación laboral -controvertida en el intercambio epistolar- que sería causa de la ocupación de inmueble y de los créditos de la misma naturaleza que se dicen impagos, con base en todo lo cual invoca el derecho de retención de la vivienda. Una defensa tal, fundada en la normativa de la Ley 26844 y en una supuesta deuda generada en el desarrollo y la extinción de una supuesta relación laboral, es evidentemente improcedente por improponible, no exigiendo sustanciación alguna. La obligación de desocupar el inmueble ante la extinción de una relación laboral regulada por la Ley 2844, prevista en su art. 47, resulta exigible cualquiera sea la causa de extinción de la invocada relación, debe operarse dentro del plazo de 5 días de operado el cese y no se ve imposibilitada por el derecho que el empleado tuviere a percibir indemnizaciones con motivo de la terminación del contrato. Por último, aquí no se hace juicio alguno sobre la existencia o no de la relación laboral invocada ni sobre la procedencia o no del cobro de los créditos, sino que se toman los términos de su demanda de oposición a la sentencia monitoria de desalojo fundada en la obligación de restituir derivada del vencimiento del plazo del contrato de locación, para en sí misma considerarla infundada e improponible como oposición del desalojo toda vez que, cualquiera sea el fundamento o resultado del reclamo de naturaleza laboral, la mentada extinción de la relación y créditos generados no habilita esgrimir el derecho de retención de la vivienda que se dice proporcionada en virtud de la relación que se dice extinguida.

---

## Texto completo de la sentencia

Y VISTOS: Estos caratulados: "PILONI MARTIN ALEJANDRO C/MARTINEZ ENRIQUE DANIEL S/DESALOJO", Expte. N° MXP 12.468/22; y, CONSIDERANDO: 1°) Que, por Providencia n° 623 del 24 de julio de 2023 -firme y consentida- se llamó autos para resolver el recurso de apelación interpuesto por el abogado Dr. Diego Fernando Esquivel, en el carácter de apoderado del señor Enrique Daniel Martínez, demandado por desalojo, contra la Providencia n° 1911 del 11 de mayo de 2023 por la cual, el señor Juez de primera instancia tuvo por no presentada demanda de oposición (art. 521, CPCyC) contra la sentencia monitoria de desalojo dictada bajo el n° 4 el 31 de marzo de 2023. Así se resolvió por considerar que el requerido no presentó en tiempo oportuno la copia en soporte papel de su demanda de oposición para la formación de los legajos sustitutos de los expedientes tradicionales conforme disposiciones del Ac. 3/2022 del STJ.

2°) Que, el apelante sostiene que la decisión revela exceso ritual manifiesto; que la demanda de oposición se interpuso en tiempo y forma en soporte electrónico y por vía FORUM; que de considerarse dilatoria su conducta debió aplicársele una multa y no tenerle por no presentada la demanda; que no se le intimó la presentación del escrito de demanda en soporte papel, sino que se le indicó la presentación digital del escrito en debida forma y de la constancia del envío por FORUM; que está en juego el derecho a la vivienda en el marco de crisis habitacional y económica que atraviesa el país.

3°) Que, el mentado Ac. 3/2022 del STJ, en lo pertinente al caso (pto. 12°), en dos oportunidades se refiere al requerimiento de las copias en soporte papel para la formación del legajo sustitutivo de los expedientes tradicionales: a] en el número 1° letra a, dice "Sólo se requerirá y recibirá en soporte papel" los escritos que indica, y b] en el mismo número pero en la letra d, dice que los mencionados legajos "estarán conformados con los escritos en formato papel cuya presentación sea requerida a las partes, según lo establecido precedentemente en el punto a)". De manera entonces que, de no verificarse la presentación de los escritos indicados en formato o soporte papel dentro del plazo de 24 horas a partir de su envío electrónico, debe requerírsele a la parte por el mismo plazo y bajo apercibimiento de tenerlo por no presentado.

Es cierto que cuando se indica el inicio del cómputo del plazo a cuyo vencimiento operaría la dramática consecuencia parecería que no sería necesario el requerimiento, pero lo cierto es que el mismo Acuerdo indica que

---

los escritos en soporte o formato papel les serán requeridos a las partes, y requerir implica "intimar, avisar o hacer saber algo". Debe buscarse entonces una interpretación funcional -como creemos es la antes indicada- que preserve la vigencia de ambas disposiciones, prevaleciendo un "criterio amplio y flexible, evitando cualquier exceso de rigorismo formal, priorizando siempre la adecuada protección del derecho de defensa, el cumplimiento de la finalidad del acto que se pretende controvertir y el debido proceso" (art. 39, Régimen de Gestión Electrónica, Ac. Ext. 8/21, STJ).

4°) Que, a lo apuntado se agrega la disfuncional conducta del Juzgado de primera instancia, que lejos de obrar con un criterio amplio y flexible, como primera medida siguiente a la presentación electrónica de la demanda de oposición requirió que se la vuelva a presentar con la debida correlación (descendente) de sus páginas. Sin embargo, la presentación (en correlación ascendente) de ningún modo impedía ni al oficio ni a la contraria su lectura y entendimiento, por lo que el primer requerimiento fue pueril. En segundo término, y cumplido lo anterior, se le hizo saber que no se proveía su escrito porque "no ha acompañado la impresión pertinente para el legajo, con la constancia de envío emitida por el sistema FORUM". En ninguno de esos dos proveídos, concretamente, se requirió la presentación del escrito de demanda de oposición en soporte o formato papel bajo apercibimiento de no tenerla por presentada, ni dicho apercibimiento se aplicó en ninguno de ellos estando vencido el plazo de 24 horas según criterio del señor Juez de primera instancia, al parecer.

5°) Que, la circunstancia de que la decisión de primera instancia no se encuentre justificada y deba revocarse, sin perjuicio de la presentación en soporte o formato papel que para la formación del respectivo legajo deba formular el requerido (así lo nombra el art. 520, CPCyC), no implica que su demanda sea proponible y deba sustanciarse. Cuestión que esta Cámara puede considerar en ejercicio de la plenitud de la jurisdicción, abordando la consideración de la demanda de oposición "con la misma extensión que se sometió al juez anterior" (arts. 56 inc. j y 366, párr. 3°, CPCyC). Es que en ella el demandado por desalojo invoca expresamente la existencia de una relación laboral -controvertida en el intercambio epistolar- que sería causa de la ocupación de inmueble y de los créditos de la misma naturaleza que se dicen impagos, en base a todo lo cual invoca el derecho de retención de la vivienda.

Una defensa tal, fundada en la normativa de la Ley 26844 y en una supuesta deuda generada en el desarrollo y la extinción de una supuesta relación laboral, es evidentemente improcedente por improponible, no exigiendo sustanciación alguna. La obligación de desocupar el inmueble ante la extinción de una relación laboral regulada por la Ley 2844, prevista en su art. 47, resulta exigible

---

cualquiera sea la causa de extinción de la invocada relación, debe operarse dentro del plazo de 5 días de operado el cese y "no se ve imposibilitada por el derecho que el empleado tuviere a percibir indemnizaciones con motivo de la terminación del contrato" (Loustaunau, Eduardo, Extinción del contrato e indemnizaciones en el contrato de trabajo doméstico, en Revista de Derecho Laboral, 2013-2, Estatuto del Personal de Casas Particulares, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, p. 375).

6°) Que, "[v]iene oportuno agregar que la deuda -indemnización- que el demandado -trabajador- dice que el actor -empleador- tiene con él, en caso de ser reconocida judicialmente, no es el pago de lo que es debido por razón de esa misma cosa -vivienda-, sino el resarcimiento por la ruptura del contrato de trabajo indemnización-, por lo tanto no le asiste 'derecho de retención' sobre la misma [art.3939 C.Civil]. Tiene resuelto la jurisprudencia pacífica -para casos análogos- que, 'ello no autorizaría a retener la vivienda, pues no se da en el caso previsto por el art.3939 del Código Civil, que exige que la deuda tenga su origen en la misma cosa retenida' [CNTrab. Sala III, 16/2/98, in re: Consorcio de Propietarios del Edificio Alvarez Thomas 2820 c/ Zapata; íd. 19/11/07, in re: Consorcio de Propietarios del Edificio Agüero 1966 c/Veliz; Sala V, 24/8/09, in re: Consorcio de Propietarios del Edificio Terrada 3556 c/ Rodríguez; pub. DT 2010, cita: AR/JUR/29533/2009; íd. Sala X, 20/11/07, in re: Consorcio de Propietarios del Edificio Amenábar 1179/81 c/ Rojo, pub. L. L.-Online, cita: AR/JUR/9915/2007; íd. Sala III, 30/06/10, in re: Consorcio de Propietarios del Edificio Aráoz 378-380 c/ Duarte, pub. La Ley-Online, cita: AR/JUR/45889/2010]" (CCCLab. de Curuzú Cuatiá, Sent. Lab. n° 36, 23-7-2013, Expte. n° MXP 3905/12).

"Carece de derecho de resistirse a la entrega de un inmueble quien lo detenta en virtud de un contrato de trabajo extinguido por faltarle título suficiente para ello" (SC de Buenos Aires, 16/5/2007, "SA Organización Coordinadora Argentina c/ Chiarullo, José D. s/ Laboral", citado en Grisolia, Julio A. - Perugini, Alejandro H., Procedimiento laboral, 3ª ed., AbeledoPerrot, Buenos Aires, 2013, t. I, p. 263). Si el mismo requirente invoca la extinción de la relación laboral -por despido indirecto-, "cualquiera sea la causa que motivó tal hecho y aun cuando carezca de ella, al no haberse acreditado la existencia de algún acuerdo que le permitiera permanecer en la vivienda más allá del plazo previsto por la ley, resulta ajustado a derecho la decisión del a quo de ordenar el desalojo del accionado. Ello tampoco autoriza la retención de la vivienda toda vez que no se da el supuesto previsto en el artículo 3939 del Código Civil, que exige que la deuda tenga origen en la misma cosa retenida... La retención por parte del trabajador con posterioridad al distracto y al vencimiento del plazo otorgado por la norma es

---

ilegítima..." (Falcón, Enrique M., Tratado de derecho procesal laboral, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2012, t. II, p. 105).

7°) Que, no parece necesario aclarar que aquí no abrimos juicio alguno sobre la existencia o no de la relación laboral invocada por el señor Martínez ni sobre la procedencia o no del cobro de los créditos a los que él refiere, sino que tomamos los términos de su demanda de oposición a la sentencia monitoria de desalojo fundada en la obligación de restituir derivada del vencimiento del plazo del contrato de locación, para en sí misma considerarla infundada e improponible como oposición del desalojo toda vez que, cualquiera sea el fundamento o resultado del reclamo de naturaleza laboral, la mentada extinción de la relación y créditos generados no habilita esgrimir el derecho de retención de la vivienda que se dice proporcionada en virtud de la relación que se dice extinguida.

Por lo expuesto, SE RESUELVE: 1°) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por el Dr. Diego Fernando Esquivel, en el carácter de apoderado del señor Enrique Daniel Martínez, contra la Providencia n° 1911 del 11 de mayo de 2023 que se revoca. Costas del recurso al apelado vencido (art. 333, párr. 1°, CPCyC). 2°) Rechazar sin más la demanda de oposición a la sentencia monitoria de desalojo dictada bajo el n° 4 el 31 de marzo de 2023. Sin costas por no verificarse contradicción ni vencimiento.

3°) Regístrese, insértese, agréguese, notifíquese y remítase al Juzgado de origen.

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