

Causa N° 140270; Juz. N° 23 ARCE ARAOZ MERY C/ RODRIGUEZ MARIAN Y OTROS S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) Sala III

La Plata, 1 de Julio de 2025.

VISTO Y CONSIDERANDO:

1. Mediante la decisión del día 11 de marzo de 2025 la Sra. Jueza de la instancia de origen, al proveer el punto VII del escrito de contestación de demanda de Sras. Jhandy Arancibia Arce y Marian Ayelén Rodríguez Arancibia, desestimó por improcedente en el marco del juicio de desalojo el reclamo por el cobro de mejoras y señaló que, las accionadas podrán eventualmente formalizar su reclamo por la vía procesal pertinente.

2. Contra tal forma de decidir, las demandadas interpusieron recurso de reposición con apelación en subsidio (20/3/2025). Se rechazó la revocatoria, se concedió la apelación y se corrió traslado de la fundamentación (21/3/2025), el que no ha sido contestado.

3. En sus agravios, sucintamente, las apelantes señalaron que se ha incurrido en un yerro en la resolución atacada al haber considerado a su petición como una reconvencción por cobro de pesos. Indicaron que lo que han planteado es, el derecho de retención como defensa procesal subsidiaria (arts. 2587 y sigts. del Código Civil y Comercial) en orden a las mejoras necesarias realizadas en el inmueble, para el hipotético caso en que no prosperen las defensas principales incoadas en la contestación de demanda.

4. Corresponde en primer lugar, analizar la admisibilidad del embate recursivo impetrado. En ese orden, cabe referir que, el ordenamiento procesal civil de la Provincia de Buenos Aires, en lo relativo al juicio sumario, en el art. 494

preceptúa que “Únicamente serán apelables la resolución que rechaza de oficio la demanda; la que declara la cuestión de puro derecho; la que decide las excepciones previstas; las providencias cautelares; las resoluciones que pongan fin al juicio o impidan su continuación y la sentencia definitiva. De ello se colige que sólo serían apelables -en dicho tipo de tramite- los pronunciamientos allí mencionados. No obstante, según lo regulado por el art. 495 del mismo digesto que fija que, en lo no se hallare previsto regirán las normas generales en lo que fuesen compatibles con el carácter sumario del procedimiento, por el principio pro recurso, y a fin de garantizar la tutela efectiva en plazo razonable (art. 15, Constitución PBA; conf. Cám. 2da. Civ. y Com., La Plata, sala 2, C. 138.368, sentencia del 29/10/24) se admite la impugnación incoada contra la resolución, en principio inapelable, y puesta en crisis.

5. Sentado ello, es dable destacar que se ha conceptualizado al derecho de retención como el derecho que tiene un acreedor para conservar en su poder una cosa que pertenece y debía entregar a su deudor, hasta que este le pague la deuda (art. 2587 Código Civil y Comercial).

Asimismo gran parte de la doctrina ha entendido que es una defensa dilatoria, ya que la opone el retenedor a quien le reclama la entrega de la cosa, y que dilata dicha entrega hasta ser aquél desinteresado.

En cuanto a la oportunidad de articular la misma, juegan las normas procesales que indican que el momento apropiado es el de la traba de la litis, siendo extemporánea la alegación del derecho de retención efectuada al tiempo de notificarse la sentencia que ordena la entrega (Conf. Llambías, Jorge Joaquín, Tratado de Derecho Civil Obligaciones T. I, págs. 896 y 898).

6. Del punto VII del escrito de contestación de demanda de fecha 10/3/2025, se interpreta que lo que allí se plantea no es una reconvención (contrademanda) en los términos del artículo 355 del ordenamiento adjetivo, sino el derecho de retención como defensa, basada en las mejoras que alegan las accionadas haber realizado en el inmueble cuyo desalojo se les reclama.

Colofón de lo expuesto, es que corresponde declarar la procedencia del recurso incoado y por ende, revocar la resolución de fecha 11/3/2025, debiendo en la instancia de origen darse curso a la defensa en tratamiento y resolverse sobre la misma en la oportunidad de dictarse sentencia definitiva (art. 163 CPCC).

7. Ante la ausencia de contradicción, las costas corresponde imponerlas por su orden (art. 68 CPCC).

POR ELLO, se revoca la resolución de fecha 11/3/2025, debiendo en la instancia de origen darse curso a la defensa articulada -derecho de retención- y resolverse sobre la misma en la oportunidad de dictarse sentencia definitiva. Se imponen las costas por su orden ante la ausencia de contradicción (art. 68 CPCC).
Regístrese. Notifíquese (SCBA art. 10 de la AC. 4013 mod. por AC. 4039).
Devuélvase.

FRANCISCO A. HANKOVITS

PRESIDENTE

ANDRES A.

SOTO

JUEZ