



NEUQUEN, 1 de Junio del año 2022

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**MUTUAL DE LOS TRABAJADORES DE LA EDUCACIÓN DE NEUQUEN C/ CAMUS SANDRA PATRICIA S/ ACCIÓN REIVINDICATORIA**" (JNQC15 EXP 524656/2018) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1. La actora apela la sentencia dictada en esta causa, en cuanto rechaza la acción reivindicatoria.

En primer lugar sostiene que la magistrada violenta el principio de congruencia.

Luego de transcribir algunos párrafos de la sentencia, sostiene que la defensa de la demandada se circunscribió a la usucapión, al indicar que, desde el inicio de la vinculación contractual, poseyó a título de dueña.

Dice que, al contestar la demanda, en ningún momento, indicó que el ejercicio de la opción de compra le hubiera dado derechos, ni que ello hubiera generado una interversión del título.

Distingue los términos de la contestación de la demanda en la causa de desalojo, con el contenido del responde efectuado de este juicio.

Sostiene, entonces *"Que es la Juez de grado quien ingresa la defensa de la interversión del título por el ejercicio de la manifestación de aceptación de compra y de ello desprende resolución de la causa, lo que claramente agravia a mi mandante ya que impide ejercer un debido derecho de defensa"*.

En segundo lugar, le agravia la falta de unificación de criterio en las sentencias dictadas por la misma jueza de grado.



Dice que en una causa de idénticas situaciones fácticas y jurídicas ("MUTEN C/ MONTECINO LUCIA S/ DESALOJO SIN CONTRATO DE LOCACIÓN" Expte. N° 475019/2013) aplicó diferentes criterios de resolución.

En tercer lugar, se agravia de la valoración de la prueba documental.

Se refiere a los sucesivos comodatos y al tenor de la cláusula decimoprimeras. Indica que la opción de compra no fue otorgada en base a los comodatos, sino conforme a lo resuelto por la Asamblea, tal como surge del Acta 026/08.

Relata nuevamente las distintas vicisitudes por las que atravesara la negociación, la que dice culminó con la carta documento de fecha 14/09/12, por la que se intima al desalojo.

De esta misiva, dice, surge que su parte jamás aceptó la opción a compra ya que la misma quedó en una mera expresión, pero no se efectivizó.

Dice que existió un abuso de confianza por parte de la demandada, quien, de tener prueba de haber abonado el precio de la casa, ya sea en forma total o parcial, debió haberla adjuntado.

Luego, se refiere a la sentencia dictada por esta Sala en el juicio de desalojo e indica que la directiva de iniciar otro proceso se cumplimentó mediante la interposición de la demanda de reivindicación.

Nuevamente reitera que, en esta acción, la demandada en ningún momento mencionó que se intervirtió el título al ejercer la opción de compra, ya que hacerlo, era contradictorio con la interposición del pedido de usucapión en tanto el plazo de los 20 años desde el supuesto ejercicio de opción de compra era menor al solicitado.

Cita doctrina y concluye:

"Que teniendo en cuenta lo acreditado mediante prueba documental, lo mencionado fue lo sucedido en la presente



causa. Mi mandante otorgó en préstamo/arriendo la vivienda a la Sra. Camus, con una opción de venta pero sujeta a una condición resolutoria al momento de finalización del contrato que la estipulaba, y la demandada argumentando que deseaba comprar la vivienda, pero sin dar prueba de pago de la misma, se queda habitando dicho inmueble hasta la actualidad”.

Sustanciados los agravios, son contestados en hojas 183/186.

2. He sostenido en reiteradas oportunidades, siguiendo a Peyrano, que determinadas coyunturas procesales, reclaman de las partes que se expresen con particular claridad, es decir, que hablen claro *“y en el supuesto de no manifestarse inequívocamente quedará la parte respectiva -como sucede siempre que acaece la falta de levantamiento de una carga procesal- sumida en el riesgo de soportar una situación procesal desventajosa...”* (cfr. PEYRANO, Jorge W., *“Del ‘clare loqui’ (hablar claro) en materia procesal”*, LA LEY, 1992-B, 1159).

Y lo que se advierte, tanto de la lectura de estas actuaciones y de la documental acompañada -tanto en esta causa, como en las restantes ofrecidas como prueba- es la ausencia de claridad en los términos en los cuales se desarrolló la relación entre las partes y las consiguientes conductas asumidas.

Esta falta de claridad se proyectó en el debate procesal y determinó que ambas pretensiones fueran desestimadas por la magistrada.

Desde ya adelanto que coincido con tal solución, conforme las razones que expondré a continuación.

3. En efecto, al desestimar la demanda de desalojo, mi colega consignó:

“En el caso de autos, tal como se expuso, no se encuentra controvertido que la demandada ejerció la opción de



compra con relación al inmueble, lo cual reiteró en más de una oportunidad.

Por ello, a los fines de ordenar el desahucio se impone un análisis de dicha opción y su consecuente carácter de poseedora del inmueble, efectuando una valoración al respecto en cuanto a los actos de exteriorización que señala la A-quo a fs. 561, evaluando además lo alegado por las partes respecto al precio de la vivienda y su pago, lo cual sin dudas excede el marco del juicio de desalojo”.

Ahora, lo que la magistrada pone en crisis es la acción escogida; entiende que, en orden a los términos en que quedara establecida la relación entre las partes, no es procedente la acción reivindicatoria y así expone:

“En atención a ello, surge de la carta documento CD87578019 6 de fecha 26/06/2009 obrante en la hoja 51, que la demandada, Sra. Sandra Camus, hizo opción de compra de la vivienda, tal como lo preveían los contratos de comodato comunicándolo fehacientemente a MUTEN. Así también y con posterioridad una vez efectuada la subdivisión del inmueble mayor registrando el correspondiente a esta acción en la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, MUTEN a través de la carta documento de fecha 04/11/2011 (ver hojas 57/58) vuelve a requerir a la Sra. Camus que ejerza su facultad a la opción de compra, quien la acepta mediante la carta documento enviada el 10/11/2011 (ver hoja 59). A partir de allí existe un intercambio epistolar entre ambas partes de donde surge la aceptación por parte de MUTEN de la opción de compra ejercida por la Sra. Camus, señalándose a través de dicho intercambio las obligaciones que al efecto tenían ambas partes.

En virtud de ello, tengo por acreditada tanto la opción de compra ejercida por la Sra. Camus, como también la aceptación a dicha opción por parte de MUTEN. En atención a ello, entiendo que el título de comodataria de la demandada



fue intervertido, no habiéndose producido desapoderamiento o despojo por parte de la demandada. Frente a ello, la acción reivindicatoria resulta improcedente...”.

Y agrega: *“En atención a ello y lo expuesto en la jurisprudencia citada, que comparto, deviene improcedente la acción reivindicatoria promovida por MUTEN. **Por haberse producido la interversión del título por el cual la demandada detenta el inmueble objeto de autos, la presente acción reivindicatoria deviene improcedente, en tanto el actor lo que debió promover, es la rescisión de contrato (acción personal) para que, comprobada la falta de cumplimiento de las obligaciones a cargo de la demandada y rescindido el contrato, pudiera restablecer su derecho de propiedad sobre el inmueble...”.***

3.1. Más allá de reiterar la escasa claridad en la vinculación contractual, lo cierto es que, a estar a lo resuelto por la Asamblea, al día 30 de junio de 2008, debían estar las tasaciones de los inmuebles, para ofrecerles a las comodantes que ejercieran la opción de compra.

Se decidió también que, desde el 01 de julio al 30 de septiembre de 2008 corría el plazo para la compra; entre el 1 de octubre al 15 de octubre corría el proceso de compra y si las ocupantes no optaran por hacerlo, debían desocupar las viviendas.

Se estableció, por último, que la Mutual debía coordinar todas estas acciones y que la forma de pago, sería la establecida en la cláusula decimoprimeras de los comodatos.

Conforme surge del intercambio telegráfico y también de lo expuesto en la demanda, el proceso se dilató en sus plazos, llegando a la misiva de fecha 20/12/2011, en la que se hace alusión, en franca remisión a la cláusula decimoprimeras, a la designación de tres inmobiliarias para la tasación, estableciendo forma de pago y demás procedimientos.



Luego de eso, surge que se llevó a cabo una audiencia frente a la Defensoría del Pueblo, surgiendo del acta allí labrada lo siguiente:

"El Sr. Velásquez anuncia que ha solicitado la presente reunión a fin de entregar dos informes: Certificación de propiedad de los lotes a nombre de MUTEN extendido por escribano. Y una nota del Departamento de Créditos Hipotecarios del Banco Provincia del Neuquén firmada por el Sr. Barbieri donde constan los requisitos faltantes para la obtención del crédito. Asimismo comunica que la Comisión Directiva de MUTEN otorga un plazo de 30 (treinta) días para concluir los trámites correspondientes a la compra de las viviendas. Transcurrido dicho plazo, que comienza a contarse a partir del día 4/05/12, se iniciarán las acciones de desalojo.

Las requirentes consultan al Sr. Velásquez sobre la posibilidad de extender el plazo si surgen inconvenientes ajenos a la voluntad de las requirentes. En este sentido el presidente de la mutual ofreció ser consultado telefónicamente o en persona en la mutual o por intermedio de la representante legal de MUTEN o en su defecto por carta documento. Asimismo decide no asistir en el futuro a nuevas reuniones en este ámbito.

Referido al precio de las casas será el que el banco especifique en la tasación. Preguntado sobre el valor de las mejoras, el Sr. Velásquez dijo que los mismos serán conversados con posterioridad a la adjudicación del crédito a cada una. El Sr. Velásquez aclara que la tasación de las mejoras actualmente se hará en función del primer comodato...".

Vemos, entonces, como a dicha fecha, no estaba claro el precio que debía abonar la demandada, ni tampoco, cómo operaría la tasación de las mejoras efectuadas.

No se hace referencia en la demanda a las alternativas posteriores hasta el envío de la carta documento de fecha 14/09/2012, por la que se intima a la desocupación



del inmueble por no haber sido adquirido en compra (ver hoja 63).

La demandada contesta esta misiva, indicando que optó por la compra y que esto fue comunicado. Indicó también que restaba la fijación del precio, obligación a cargo de MUTEN y alude a la necesidad de contemplar el valor de las mejoras efectuadas por su parte.

Lo intima, entonces, a dar cumplimiento a su obligación para poder dar, a su vez, cumplimiento a las obligaciones a su cargo.

3.2. Conforme surge de las consideraciones anteriores, lo cierto es que entre las partes medió un vínculo de naturaleza contractual, que involucró la opción de compra del inmueble, oferta que fue aceptada. El desenlace no es claro, a punto tal, que tampoco aparece tan siquiera claro, el precio que debía abonarse, ni la concreción del procedimiento pactado para su fijación. También surge, que las partes se atribuyen incumplimientos recíprocos.

En este contexto, es dudosa la facultad en cabeza de la accionante de dar por resuelta a la vinculación extrajudicialmente. A esto apunta, justamente, lo resuelto por la magistrada, al decir que el actor *"lo que debió promover, es la rescisión de contrato (acción personal) para que, comprobada la falta de cumplimiento de las obligaciones a cargo de la demandada y rescindido el contrato, pudiera restablecer su derecho de propiedad sobre el inmueble..."*.

Es que, insisto, más allá de la escasa claridad de ambas posiciones, lo que es claro es que la actora ofreció a la demandada la compra del inmueble y ésta la aceptó.

A partir de allí, restaba la fijación del precio y su pago; aspectos en los que ambas partes, recíprocamente, se achacan incumplimientos: Esto debe ser dilucidado en un proceso mediante la promoción ya no de una acción real (la reivindicatoria), sino de una personal de índole contractual.



Es que como indica Marina Mariani de Vidal, *"en todos los supuestos en los cuales una persona se desprendió voluntariamente de la posesión de la cosa, no puede volver sobre esta transmisión, a menos que ataque el acto en cuya virtud realizó la entrega- ya por estar afectado de nulidad o por configurarse una causa de rescisión, legal o convencional- y caído éste reivindique la cosa que se detentaría ya sin causa..."* (cfr. Curso de Derechos Reales, Tomo 3, pág. 326).

La resolución del pacto de venta, materializado a partir de la aceptación de la opción de compra, no podía efectuarse extrajudicialmente tal se pretende, evitando la demanda judicial: en este caso, la interpelada rechazó la intimación, alegando que el cumplimiento de las obligaciones a su cargo no era exigible, hasta tanto la contraria, aquí actora, cumpliera con las obligaciones a su cargo (en términos sintéticos, el establecimiento de la suma a abonar).

En el marco de la contratación habida entre las partes, frente a la interpelación de la actora, la demandada rechaza la intimación y alega que el cumplimiento no era exigible.

La oposición, como lo indica, entre otros, Mosset Iturraspe *"...obsta a la resolución en la medida que plantea un conflicto de intereses y por tanto, no queda otra vía resolutive que la judicial"* (cfr. Código Civil Comentado, arts. 1137 a 1216, Rubinzal Culzoni Editores , págs.. 443/45). Y, *"ello es también necesario cuando la resolución no produce "per se" la restitución de las cosas a las condiciones fácticas que permiten al acreedor continuar en el ejercicio de sus derechos, esto es que no basta la mera declaración resolutive para que queden, podría decirse, "autosatisfechos" sus intereses.*

Aquí es obvio que la actora precisaba de la acción judicial pues sólo por esta vía podía regresar al dominio del inmueble.



En suma, la acción de resolución debía ser intentada por la parte accionante y resulta por demás claro que así no ha sido..." (cfr. CÁMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y DE MINERÍA DE CIPOLLETTI, Bergallo, Rube Hector y otra c. Carrizo, Pedro y otro • 06/10/2010, Cita: TR LALEY AR/JUR/64466/2010).

Es por ello que la crítica relativa a la incongruencia decisoria no es procedente: No sólo por cuanto el tópico relativo a la interversión del título sobrevuela todo el conflicto (me remito a los términos de la sentencia dictada en la causa del proceso de desalojo en el que intervinieron ambas partes), sino porque, además, las consecuencias de la contratación llevada a cabo, fueron introducidas en la demanda y en la contestación, más allá de la interversión como hito puntual.

A todo evento, no puedo dejar de señalar que la actora introduce el punto y se refiere a ello en su demanda al indicar que "esta parte insiste en negar categóricamente que haya existido en algún momento la interversión del título en el carácter que ocupa la vivienda y que invoca Camus, por varias razones..." (ver hoja 70).

Concluye luego: "...sin perjuicio del carácter en el que detente la vivienda que ocupa, tanto de la prueba adjuntada por mi mandante como por la demandada en la causa de desalojo surge claramente que Muten ha otorgado dos oportunidades a la ocupante para que abone la casa que ilegítimamente detenta pero aquella se ha negado..." (esto, justamente, es lo que da pie a la magistrada y determina que no sea la acción "real" la procedente, sino la de naturaleza "personal" derivada de la vinculación contractual. Me remito a las consideraciones anteriores).

Y los términos en los que se efectúa la contestación también determinan la congruencia del pronunciamiento.



No sólo porque necesariamente debía referirse a ello la magistrada frente al planteo de usucapión, sino porque puntualmente dice la demandada (más allá de la aludida falta de claridad discursiva que, a la postre, determinara el rechazo de su reconvención):

"Conforme lo pactamos en el contrato, pagué mensualmente un canon de \$50, el cual fue debitado por la actora en forma automática de mi salario, y \$150 en materiales para la construcción de la vivienda, de los cuales rendí cuenta oportunamente a la mutual, hasta que se produjo la interversión del título...".

"Que, de ninguna manera es cierto que esta parte reconozca en la mutual el carácter de dueña del inmueble, tal como alega la actora en su demanda, sino que reconozco que posiblemente sea acreedora de un saldo de precio sobre la misma, el cual surgirá de la tasación a realizarse. Las notas por mi remitidas, no demuestran ni más ni menos que mi permanente intención de cumplir íntegramente con mi obligación de pago y así por fin poder concluir con tan traumático proceso de venta. Al respecto me remito al contenido de mis cartas documentos remitidas a Muten, acompañadas por la propia actora en su demanda, y a las actuaciones obrantes en el Expte. de la Defensoría del Pueblo, ofrecido como prueba documental. Ante la falta de un precio cierto del inmueble y determinación exacta del saldo efectivamente adeudado, solicitamos a la mutual que nos permita ir adelantando el pago a cuenta del saldo a través de una financiación por descuento automático de nuestro salario (consta nota de fecha 28/08/08 obrante en expte. de la Def. del Pblo.), hasta tanto se fije el precio final, pero la actora lo negó sin dar motivo alguno. Cabe destacar que "otorgar préstamos y construir viviendas para los asociados" son dos de las finalidades esenciales de la mutual según su estatuto social...".



4. Como se advertirá, el encuadre efectuado en las consideraciones anteriores determina el rechazo de los restantes agravios, en tanto la acción real elegida impide el abordaje de las vicisitudes contractuales y sus consecuencias.

Quedaría referirse al segundo agravio, el cual es insuficiente para modificar el rechazo dispuesto en la instancia de origen.

No puedo dejar de señalar -frente a las razones expuestas por el recurrente y con preocupación cierta- que el principio de igualdad, entre sus múltiples proyecciones, promueve un tratamiento igualitario en la aplicación de la ley por parte de los organismos jurisdiccionales.

El punto desde ya que es complejo y *"surgen los siguientes interrogantes: ¿cómo controlar la regularidad y la objetividad de las consideraciones realizadas? y ¿cómo impedir que la libertad estimativa no desemboque en arbitrariedad? En conexión con estos postulados, el valor que posee la predecibilidad de las decisiones judiciales se liga a la seguridad que produce en sus destinatarios, añadiéndose a los anteriores interrogantes los siguientes: ¿son predecibles tales decisiones?, ¿de qué tipo de predecibilidad hablamos?, ¿es posible lograr que lo sean? o ¿es predicable la seguridad del Derecho judicial?..."* (cfr. Garrido Gómez María Isabel, "La predecibilidad de las decisiones judiciales", Revista Ius et Praxis, Año 15-Nro. 1, pág. 55 y ss).

Por ello, no escapa a mi conocimiento que la tutela de la igualdad, encuentra especiales connotaciones en el ámbito jurisdiccional, en tanto no corresponde efectuar intromisiones indebidas en la discrecionalidad decisoria de los magistrados, en tanto libres (en rigor, independientes) para argumentar sus decisiones en los casos que se les presentan.

Todo esto me lleva, una vez más, a insistir en que la salvaguarda del sistema radica en que la decisión judicial se



encuentre debidamente justificada y motivada, de acuerdo a las especiales circunstancias que se presenten en cada caso.

Pero, más allá de la seria reflexión, a la que el argumento del segundo agravio del recurso obliga, acerca de la importancia de la contribución de la judicatura a un marco de previsibilidad y seguridad, lo cierto es que el análisis de la petición recursiva debe ceñirse al caso concreto traído a resolución, con estricto anclaje en sus circunstancias particulares.

Y, desde esta concreta perspectiva de análisis, por las razones que he expuesto, el recurso no podrá prosperar.

Por todas estas consideraciones, propongo al Acuerdo que se desestime el recurso de apelación. Atento a las particularidades del caso y a la compleja trama de la vinculación negocial, propongo eximir de costas al recurrente, pese a su calidad de vencido (art. 68 del CPCC, segunda parte). **MI VOTO.**

Jorge PASCUARELLI dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora en hojas 176/181vta. y, en consecuencia, confirmar la sentencia apelada.

2.- Imponer las costas de esta instancia en el orden causado (art. 68 del CPCC) y regular los honorarios de los letrados intervinientes en el 30% de lo que corresponda en la instancia de grado (art. 15, LA).

3.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA