



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

NEUQUÉN, 2 de marzo del año 2021.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"GAZZOLA DANIEL FABIAN C/ ACUÑA ROMINA PAOLA S/ DESALOJO POR INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES, CON EXCEPCION DE LAS CAUSALES ANTERIORES"**, (JNQC15 EXP N° 528507/2019), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la Dra. Patricia CLERICI dijo:**

I.- En contra de la sentencia dictada en autos el 3 de noviembre de 2020 (fs. 62/66vta.), viene en apelación la parte demandada a fs. 69 y expresa agravios a fs. 72/vta.

La quejosa alega que el pronunciamiento atacado se expide sobre la pretensión del actor, unificando en una única decisión el desalojo y el cobro de alquileres.

Aduce que a los fines de su tratamiento debió formarse incidente o expedientes distintos, en virtud de la naturaleza de cada pretensión y la prueba a producirse en cada caso.

Invoca la recurrente que, particularmente en orden al cobro de alquileres, la *A quo* sentenció sin permitirle a su parte ejercer el debido derecho de defensa en juicio.

Así, dice que la defensa opuesta en su contestación de demanda debió ser valorada, de modo tal de otorgarle la posibilidad de sostener su postura.

Agrega la quejosa, que la Jueza de grado se equivoca al hacer lugar a la pretensión de cobro del accionante, desde que en todo momento su parte desconoció categóricamente las liquidaciones por él practicadas.

Por último, expresa que el decisorio en crisis "*quiebra la hermenéutica de los presentes actuados*" porque la carátula de la causa consigna que solo se persigue el desalojo, no pudiendo expedirse por lo tanto sobre la pretensión de cobro de alquileres que no ha sido tratada en debida forma, habiéndose declarado como de puro derecho.

Conferido el pertinente traslado, la contraria no contesta el libelo apelatorio de la recurrente.

II.- Ingresando al tratamiento de los agravios traídos a esta instancia, he de referir en primer lugar que la presente causa fue iniciada por el actor con el objeto de efectivizar el desalojo del inmueble -respecto del cual recaía la celebración de un contrato de locación comercial suscripto con la demandada- y obtener el cobro de los cánones mensuales adeudados -en virtud de lo cual, fue resuelto tal convenio-.

Tal demanda, fue proveída a fs. 29 -mediante el proveído del 19/11/2019-, disponiéndose la tramitación de la causa según las normas del proceso sumario -arts. 486, sgtes. y cdtes.-.

Efectivizada la notificación del traslado de la demanda -cfr. fs. 40/41-, la accionada se presentó a estar a derecho a fs. 42/43. En tal ocasión, efectuó una negativa general de los hechos y expuso la realidad de los acontecimientos, de acuerdo a su posición.

Así, reconoció el vínculo contractual con el actor -en virtud de la relación locativa por él alegada- y afirmó que con su anuencia realizó modificaciones en el

inmueble locado, efectuando importantes aportes económicos "... que no solo lo realizó para la explotación comercial como BAR del citado lugar sino también para poner en valor exponencial el bien inmueble de calle Elordi nro: ... de esta ciudad..." - cfr. fs. 43-.

Asimismo, agregó que como el bar no estaba funcionando con la fluidez de siempre, ambas partes arribaron a un acuerdo para la venta del fondo de comercio, debiendo el actor prestar conformidad con la transacción y con el potencial nuevo locatario y su garantía. Por tal motivo - afirma-, le causó sorpresa que el accionante instara esta causa judicial, en claro desconocimiento de lo pactado.

Ahora bien, de lo expuesto surge que la recurrente nada dijo en su contestación de demanda acerca de la ahora planteada disconformidad con la tramitación conjunta de las pretensiones, ni con el trámite impreso a la causa.

Con lo cual, mal puede en esta instancia aducir que se le impidió ejercer su derecho de defensa en orden al cobro de los alquileres adeudados, siendo que además ninguna prueba ofreció ni aportó para desvirtuar los dichos del actor y en desmedro de su pretensión.

El artículo 486 del Código Procesal Civil y Comercial de Neuquén, establece en el Capítulo correspondiente al proceso sumario:

"Presentada la demanda con sujeción a lo dispuesto por el artículo 330, se dará traslado por diez días. Para la contestación regirá lo establecido en el artículo 356. Con la demanda, reconvención y contestación de ambas, deberá acompañarse la prueba instrumental, en los términos del artículo 333 y ofrecerse todas las demás de que las partes intentaren valerse..."

Es decir, que al momento de ejercer su responde, el demandado debe ofrecer toda la prueba de que intente valerse para dar sustento a su defensa y así desmerecer la postura de su adversario, el actor.

Veamos. Del escrito de contestación de demanda que luce a fs. 42/43, surge que la única prueba ofrecida por la accionada fue la absolución de posiciones. De manera que sus dichos acerca de los aportes económicos efectuados sobre el inmueble así como el presunto acuerdo celebrado de manera verbal con el accionante respecto de la venta del fondo de comercio, carecen de apoyatura probatoria. Es decir, tuvo la posibilidad de ejercer su defensa en oportunidad de contestar la demanda, empero no acompañó prueba instrumental junto a su responde ni ofreció producir otra a fin de demostrar sus dichos.

Muestra de ello es que frente a la falta de pago de alquileres alegada por el actor, la accionada no acreditó su liberación mediante prueba fehaciente alguna, como tampoco aportó elementos idóneos tendientes a demostrar los montos abonados por las modificaciones o aportes económicos que invocó haber efectuado respecto del bien.

Nótese -además- que la recurrente tampoco opuso su defensa frente a la demanda del actor -más allá de la excepción de defecto legal, de carácter dilatorio, que fue rechazada a fs. 47/48-, en los términos de una reconvencción -conf. artículo 487 del C.P.C. y C.-; lo cual, le habría permitido darle otro marco de discusión a su planteo.

Luego, si bien la accionada dedujo recurso de apelación -cfr. fs. 51- contra la providencia que declaró la cuestión de puro derecho -del 13/8/2020, fs. 50-, ese auto quedó firme al declararse desierto a fs. 53 tal remedio. De modo tal, su planteo carece de asidero aquí, al haber dejado

precluir la instancia en que ese debate debiera haber tenido lugar.

III.- De conformidad con lo expuesto, propongo al Acuerdo: 1) rechazar el recurso de apelación deducido por la demandada (cfr. fs. 72/vta.) y, en su consecuencia, por los fundamentos aquí dados, confirmar la sentencia de fs. 62/66vta. en todo lo que ha sido materia de agravios; 2) imponer las costas generadas en esta instancia, a la recurrente vencida (artículo 68, del C.P.C. y C.); y 3) regular los honorarios profesionales por su desempeño ante la Alzada, en el 30% de la suma que corresponda por la labor en la instancia de grado, todo de conformidad con lo prescripto por el artículo 15 de la Ley N° 1.594. Así lo voto.

El Dr. José Ignacio NOACCO dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello esta **Sala II,**

RESUELVE:

I.- Confirmar la sentencia dictada en fecha 3 de noviembre de 2020 (fs. 62/66vta.), en todo lo que ha sido materia de agravios.

II.- Imponer las costas generadas en esta instancia, a la recurrente vencida (art. 68, del C.P.C.yC.).

III.- Regular los honorarios profesionales por su desempeño ante la Alzada, en el 30% de la suma que corresponda por la labor en la instancia de grado (art. 15 de la Ley N° 1594).

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

Dra. PATRICIA CLERICI - Dr. JOSÉ I. NOACCO
Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria