



NEUQUEN, 01 de Marzo del año 2016.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"RODRIGUEZ JOSE LUIS C/ ARETOLA MABEL BLANCA S/ DESALOJO INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL"**, (Expte. N° **427488/2010**), venidos en apelación del JUZGADO CIVIL 3 - NEUQUEN a esta **Sala II** integrada por los Dres. Federico **GIGENA BASOMBRIO** y Patricia **CLERICI**, con la presencia de la Secretaria actuante Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la Dra. Patricia CLERICI** dijo:

I.- La parte actora interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 251/255, que rechaza la demanda, con costas al vencido.

A) La recurrente señala que el juez de grado ponderó, del contrato de locación con opción a compra celebrado entre las partes, la opción de compra por sobre la locación, siendo ésta última la razón de la interposición de la demanda.

Dice que resulta evidente que no puede hablarse de opción, sino se dio cumplimiento a la obligación, previa al ejercicio de esa opción, de abonar el alquiler pactado en la locación. Agrega que en autos es claro que los arrendamientos no se pagaron, y tampoco se consignaron.

Por ello, a criterio del quejoso, la sentencia de grado deviene arbitraria y lesiva de lo prescripto por el art. 1.493 y concordantes del Código Civil. Cita jurisprudencia.

Hace reserva de la vía casatoria.

B) La parte demandada contesta el traslado de la expresión de agravios a fs. 267/270 vta.



Solicita la deserción del recurso, por entender que el memorial no reúne los recaudos del art. 265 del CPCyC.

Subsidiariamente rebate los agravios formulados.

Sostiene que no existe acuerdo de partes que valide la prelación indicada por el recurrente, ya que las partes al contratar nada pactaron sobre la materia, no existiendo tampoco norma alguna que diga que no puede ejercerse la opción de compra estando vigente el contrato locativo, o incumplido el pago del canon locativo.

Dice que el a quo ha dicho que la actora no ofrece probar, ni ha probado, hecho alguno que permita dilucidar en que ha consistido ese uso inadecuado que alega en contra de la demandada, imprescindible para acoger una demanda de desalojo.

Sigue diciendo que a la fecha en que la demandada ejerció el derecho de opción a compra - 17 de noviembre de 2008- no existe prueba alguna que indique incumplimientos a las cargas de la accionada.

Manifiesta que la mera tenencia que pudiere dar lugar a una acción de desalojo se ve modificada por haber mediado intervención del título ya que, automáticamente, el locador pasó a ejercer la posesión.

Afirma que, yendo más allá del recurso, ha sido probado en autos que el inmueble objeto de controversia fue expropiado a su titular registral, y que ha mediado diligencia y trámites por parte de la demandada para obtener la adjudicación definitiva del inmueble a su favor, tal como efectivamente sucedió.

Agrega, a todo evento, que resulta de aplicación el régimen de la Ley 263, en tanto que el actor ha violado la



norma de su art. 16, por lo que mal podría aceptarse la acción que ha promovido.

II.- La sentencia de autos rechaza la demanda por entender que la complejidad de la relación contractual habida entre las partes, sumada a la expropiación de los inmuebles cuyo desalojo se pretende, excede el marco de conocimiento del juicio de desalojo, por importar una discusión sobre el derecho a poseer la cosa.

En realidad, y en base al contrato y al intercambio epistolar habido entre las partes, la acción de desalojo resultaba la vía adecuada para obtener la restitución de los inmuebles.

La demandada reconoció adeudar cánones locativos en su respuesta epistolar a la comunicación de la resolución del contrato, no encontrándose acreditado en autos los extremos alegados para justificar la falta de pago. Y este incumplimiento es anterior al ejercicio de la opción de compra, la que, además, se comunicó cuando el contrato ya se encontraba resuelto.

La jurisprudencia tiene dicho que el locador que convino un contrato de locación con opción a compra tiene derecho a reclamar la restitución del inmueble a través de la acción de desalojo, si el locatario reconoció la falta de pago de los períodos locativos acordados invocando motivos que no encontraron acreditación alguna en la causa (cfr. Cám. Apel. Civil, Comercial y Contén. Adm. 2º Nominación Río Cuarto, "Balza c/ Avila", 22/12/2009, LL on line AR/JUR/49243/2009).

Desde este punto de vista el recurso de apelación de la parte actora reúne los recaudos del art. 265 del CPCyC, pues justamente critica que se haya dado prioridad al



ejercicio de la opción de compra, cuando ésta fue posterior al incumplimiento del contrato.

Pero lo que determina el rechazo del recurso de apelación es la expropiación resuelta por la Legislatura de la Provincia del Neuquén mediante Ley 2.657, la que, además, establece la modalidad de adjudicación de las tierras expropiadas (fs. 152/vta.).

El acto legislativo referido torna improcedente la presente acción pues, más allá del incumplimiento de la demandada (cuestión que puede ser ventilada por otra vía procesal), lo cierto es que no puede existir un eventual desalojo respecto de un inmueble que ha sido expropiado por razones de utilidad pública, encargándose al Ministerio de Desarrollo Territorial su regularización en base a pautas precisas.

Por lo dicho es que propongo al Acuerdo rechazar el recurso de apelación de la parte actora y confirmar el resolutorio apelado.

Las costas por la actuación en la presente instancia se imponen a la actora perdedora (art. 68, CPCyC), regulando los honorarios profesionales en las sumas de \$ 1.850,00 para el Dr.; \$ 2.640,00 para el Dr.; y \$ 1.060,00 para el Dr., de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 15 de la Ley 1.594.

El Dr. Federico GIGENA BASOMBRIO dijo:

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

Por ello, esta **SALA II.**

RESUELVE:

I.-Confirmar la sentencia de fs. 251/255, en lo que ha sido materia de agravios.



II.- Imponer las costas por la actuación en la presente instancia a la actora perdidosa (art. 68, CPCyC).

III.- Regular los honorarios profesionales en las sumas de PESOS UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA (\$1.850,00) para el Dr.; de PESOS DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA (\$2.640,00) para el Dr.; y de PESOS UN MIL SESENTA (\$1.060,00) para el Dr., de conformidad con lo establecido en los arts. 10 y 15 de la Ley 1.594.

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos al Juzgado de origen.

Dr. Federico Gigena Basombrío-Juez
Micaela S. Rosales-Secretaria

Dra. Patricia M. Clerici-Juez