



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

**“MICIELI, JUAN CARLOS C/ LUCILA SHOES S.A. S/ DESALOJO  
POR VENCIMIENTO DE CONTRATO” EXPTE. N° 86747/2017**

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina a los **13** días del mes de julio de 2020, reunidos en acuerdo los Sres. Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “F”, para conocer en los autos del epígrafe, respecto de las cuestiones sometidas a su decisión, a fin de determinar si es arreglada a derecho la sentencia apelada.

Practicado el sorteo correspondiente resultó el siguiente orden de votación: Sres. Jueces de Cámara Dres. **GALMARINI. ZANNONI. POSSE SAGUIER.**

A las cuestiones propuestas el Dr. Galmarini dijo:

I.- El actor promovió demanda de desalojo por vencimiento de contrato de comodato, que invocó había sido celebrado con la demandada, respecto del inmueble sito en la calle Colón 2870 de la localidad de San Justo, partido de La Matanza, provincia de Buenos Aires. Adujo que con fecha 30 de enero de 2012 dio en comodato a la demandada el inmueble mencionado por el término de 8 meses. Seguidamente refirió haber celebrado con la demandada un boleto de compraventa respecto del mismo inmueble, que las partes suscribieron el 30 de enero de 2012 y que dicho convenio fue prorrogado en dos oportunidades, el 30 de agosto de 2012 y el 12 de diciembre de 2012, modificándose los plazos del pago de las cuotas. Señaló que como la empresa demandada incumplió con el pago de la totalidad de las cuotas su parte procedió a resolver el contrato de compraventa, notificando de ello a la otra parte mediante un acta notarial de fecha 5 de junio de 2017.

La Sra. Jueza de primera instancia, tras señalar que la cuestión debatida en autos excede el marco cognitivo del proceso de desalojo, rechazó la demanda, con costas al actor.



Apeló la parte actora, quien fundó su recurso mediante la presentación obrante a fs. 153/157, cuyo traslado fue respondido a fs. 159/160.

II.- Se agravia el actor del rechazo de la demanda. Insiste en sostener que a la fecha de promoción de la presente acción el boleto de compraventa suscripto con la demandada se hallaba resuelto y que la extinción de dicho boleto “arrastra la supuesta posesión derivada de aquél”.

En primer lugar corresponde señalar, como lo hizo la magistrada, que el actor fundó su demanda de desalojo en un contrato de comodato que dijo haber celebrado el 30 de enero de 2012 con la demandada y que se hallaría vencido desde diciembre de 2012. Sin embargo, lo cierto es que conforme surge de los dichos del propio actor y la documentación por el adjuntada, las partes suscribieron un boleto de compraventa respecto del inmueble de marras con fecha 30 de enero de 2012 y dicho convenio fue prorrogado en dos oportunidades, el 30 de agosto de 2012 y el 12 de diciembre de 2012, modificándose los plazos del pago de las cuotas (ver fs. 2/3, 5 y 6/7).

Es así que se halla fuera de discusión que con posterioridad a la celebración del contrato de comodato aludido por el actor, las partes celebraron un boleto de compraventa, que fue prorrogado en dos ocasiones y que la demandada se encuentra en posesión del inmueble a causa del referido boleto y no de un contrato de comodato.

El actor argumenta que dicho boleto ha sido rescindido en forma unilateral por su parte ante el incumplimiento de la demandada de abonar la totalidad de las cuotas pactadas. Al respecto cabe señalar que junto con la demanda el actor adjuntó el acta mediante la cual notificó a la demandada su voluntad de rescindir el contrato de compraventa, así como la carta documento que le envió la demandada rechazando dicha notificación,





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA F

invocando supuestos incumplimientos por parte del actor y mencionando haber pagado el 75% del valor del bien.

Las constancias mencionadas me llevan a concluir en que el conflicto a dilucidar excede el marco del proceso intentado por el reclamante. Es de recordar que el juicio de desalojo no es la vía adecuada para que en él puedan debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objetivo, como son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma. Se trata de cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales que deben ser ventiladas por otros medios procesales, creados para ello (en tal sentido CNCiv. Sala "F" junio 2/1998 "Banco de Iguazú c/ Rodrigo, Juan" cita online: AR/JUR/3213/1998).

Por lo expuesto voto porque se desestimen los agravios del apelante y se confirme la sentencia apelada, con las costas de alzada a cargo del actor (art. 68 Cód. Procesal).

Por razones análogas a las aducidas por el vocal preopinante los Dres. **ZANNONI** y **POSSE SAGUIER** votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto.

**16. JOSE LUIS GALMARINI**

**17. EDUARDO A. ZANNONI**

**18. FERNANDO POSSE SAGUIER**

///nos Aires, julio 13 de 2020.

**AUTOS Y VISTOS:**

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia apelada, con las costas de alzada a cargo del actor. Notifíquese y devuélvase.



---

*Fecha de firma: 13/07/2020*

*Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: EDUARDO ANTONIO ZANNONI, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: FERNANDO POSSE SAGUIER, JUEZ DE CAMARA*



#30970063#261772833#20200713163158535