Puerto Madryn,  de marzo de 2019.

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

Estos autos caratulados **"C., E. S. c/ C., L. A. s/ Desalojo" (Expte. N° 29 - Año 2019)** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 1311/18), por haber interpuesto la parte actora recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como N° 881/18.

**I.** El Sr. Juez de grado rechazó *in limine* la demanda de desalojo interpuesta, por entender que al haber entregado la actora la posesión del inmueble excede el ámbito de la acción intentada.

La recurrente aduce en sus agravios que es titular del inmueble por el que exige su restitución, por lo que dirige su acción contra quien esté ocupando el inmueble careciendo de título para ello, en virtud de haberse rescindido por su culpa el vínculo que habilitaba al demandado a ocupar el mismo.
Indica que el argumento propiciado por el *a quo* no puede prosperar, en tanto la accionante se quedaría sin vía alguna para reclamar la restitución física del inmueble de su propiedad.

**II.** En el caso que nos ocupa la actora ha demandado por desalojo, a tal fin invoca haber rescindido el contrato que facultaba al demandado a ocupar el inmueble objeto de la acción planteada.
Sabido es que en tanto el contrato es una ley individual entre las partes, el mismo contiene normas individuales que prevén determinadas consecuencias jurídicas, por lo que quienes suscriben el acuerdo deben atenerse al cumplimiento de las previsiones del mismo.

Aduce la actora que la acción se plantea contra quien se encuentra ocupando el inmueble sin detentar título para ello "*...en virtud de haberse rescindido por su culpa el vínculo contractual que habilitaba al Sr. C. (aquí demandado) a ocupar el citado inmueble*".

La mentada rescisión contractual deviene de un acto unilateral de la recurrente, según lo manifiesta a fs. 05, el que no se encuentra acreditado en autos.

En tal orden en autos no solo no se acreditó la rescisión unilateral del contrato, sino que puede inferirse de la permuta que las partes acordaron vías de resolución contractual que la excluyen.

De los términos de la cláusula 10 del "*Contrato de Permuta*" surge que una vez transcurrido el plazo de ciento veinte días la parte podrá seguir percibiendo la multa o "*...demandar la rescisión del presente contrato...*".

La demanda es el acto jurídico procesal de iniciación del pleito judicial, de tal forma que debemos concluir que al demandar estamos solicitando un acto jurisdiccional, es decir una sentencia judicial que se expida sobre la procedencia de nuestro derecho que asegura el derecho de defensa del accionado.

Doctrina y jurisprudencia son contestes en que corresponde aplicar lisa y llanamente las previsiones contractuales cuando estas son claras y precisas, es decir no existe ambigüedad en los términos jurídicos empleados, sin efectuar una labor hermenéutica adicional ni recurrir a otras pautas interpretativas por aplicación del principio de buena fe contractual.

Los derechos nacen o se extinguen de los contratos en tanto se presenten los supuestos de hecho previstos en los mismos. En ese sentido el nacimiento de una relación jurídica, de un derecho, de un deber no es consecuencia inmediata sino mediata del contrato (cfr. LOPEZ DE ZAVALIA, "*Teoría de los contratos*", t° I pág. 9).

En definitiva de todo lo expuesto no pueden ser atendidos los agravios de la recurrente, de allí que corresponde desestimar el recurso de apelación

impetrado por la actora y confirmar la sentencia apelada en todo cuanto ha sido materia de la queja.

Por ello y por sus argumentos la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

**RESUELVE:**

1. **CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria registrada como N° 881/18, en todo lo que ha sido materia de agravios.
2. **SIN COSTAS** en esta instancia (art. 69 CPCC).
3. **REGÍSTRESE**, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N°  /19 SIC