



**ACUERDO:** En la Ciudad de San Martín de los Andes, Provincia del Neuquén, a los veintitrés (23) días del mes de Agosto del año 2017, la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, integrada con los señores Vocales, doctores Gabriela B. Calaccio y Dardo W. Troncoso, con la intervención del Secretario de Cámara Subrogante, Dr. Alexis F. Muñoz Medina, dicta sentencia en estos autos caratulados: "**CORTES SERGIO MANUEL C/ VILLALBA WALTER FERNANDO Y OTRO S/ DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACION (COMODATO, OCUPACION, ETC)**", (Expte. Nro.: 44512, Año: 2015), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° DOS de la IV Circunscripción Judicial, con asiento en la ciudad de Junín de los Andes.

De acuerdo al orden de votos sorteado, la **Dra. Gabriela B. Calaccio**, dijo:

**I.- Sentencia de primera instancia:**

Vienen estos autos en apelación en orden al recurso deducido por la actora contra la sentencia dictada en fecha 17 de abril del 2017, obrante a fs. 167/174 que, admitiendo la defensa de ausencia de legitimación activa, desestima la demanda de desalojo iniciada por Sergio Manuel Cortes contra Walter Fernando Villalba y Adriana Isabel Quantran, en relación al inmueble sito en la localidad de San Martín de los Andes, ....

Impone costas y difiere la regulación de honorarios.

El magistrado considera, conforme la documentación agregada al proceso, que el IPVUN se reservó para sí la posesión y nunca adjudicó el inmueble objeto de litigio.

Refiere que Cortes se había retirado voluntariamente de la vivienda que es ocupada por los demandados, y que si bien la documentación esgrimida por éstos es nula de nulidad



absoluta, al actor nunca se le adjudicó la vivienda, porque debía ocuparla, y tampoco tenía la posesión y/o tenencia del mismo al momento del ingreso de aquellos, no mediando vínculo entre la partes, ni obligación de los accionados de devolver al actor el inmueble.

**II.-** Contra tal decisión se alza la actora expresando agravios a fs. 188/189, que bilateralizados obran incontestados por la contraria.

**III.- Agravios de la actora:**

La parte se queja por la decisión del magistrado, argumentando que si bien no tenía la posesión del inmueble, surge del Expte. administrativo que el IPVUN le reconoció derechos posesorios al otorgar el mismo en el carácter de tenedor precario, rechazando además la solicitud de los demandados, y declarando nula la cesión de derechos que invocaran, reconocido por el magistrado.

Se queja porque además tuvo la posesión efectiva del inmueble hasta la separación con su ex esposa, quien cometió el ilícito.

**IV.- Admisibilidad del recurso. Análisis de los agravios:**

Preliminarmente y como jueza del recurso, corresponde evaluar si el escrito en estudio reúne los recaudos del art. 265 del CPCC, con criterio amplio y favorable a su apertura, conforme precedentes del Cuerpo, a fin de armonizar las exigencias legales y la garantía de defensa en juicio, concluyendo que alcanza con escasa suficiencia y bordeando los límites técnicos tolerables para disponer su apertura, en tanto la gravedad de la sanción que conlleva el art. 266 del ritual ante las falencias del escrito recursivo.

Adelanto que no seguiré al agraviado en todas y cada una de sus argumentaciones, sino las que sean relevantes para la decisión del litigio, conforme lo sostenido por la CSJN (fallos 258:304; 262:222; 265:301, entre muchos otros), como



tampoco habré de ponderar todas las medidas de prueba, sino aquellas que a mi criterio resulten pertinentes y útiles para formar convicción necesaria para aportar fundamentos suficientes para la decisión que habré de tomar. En tal sentido, la CSJN sostuvo que "los jueces no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las pruebas agregadas a la causa, sino solo aquellas que estimen conducentes para fundar la decisión (fallos 274:113; 280:320), ni deben imperativamente tratar todas las cuestiones expuestas o elementos utilizados que a su juicio no sean decisivos (fallos 258:304; 262:222, etc.)" [del precedente "ZALAZAR NELIDA IRENE C/ UBEDA CRISTINA ELISABET S/ DESALOJO POR FALTA PAGO", (Expte. Nro.: 35285, Año: 2013), sentencia N° 28/2015, del protocolo de la OAPyG de trámite].

En esa dirección considero que asiste razón al apelante en su reclamo, conforme las razones que más abajo expondré, "...poniendo de resalto que el ordenamiento jurídico protege la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción reivindicatoria; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia, por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo [...] que tienen por objeto el recupero de la cosa y quien posee acción para demandar es el sujeto que se desprendió o fue privado de su tenencia, no siendo necesario que alegue y pruebe ser propietario del inmueble cuya recuperación pretende, debido a que, salvo ciertas excepciones, las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos y en la especie (acción de desalojo) se ejercita una acción personal que emerge del instrumento que vincula a las partes, y no una acción real fundada en el carácter de titular o propietario del bien en cuestión..." (cfr. precedente citado).

Establecido lo anterior, y luego de un meduloso análisis de la documentación agregada al proceso y la que



fuera reservada que tengo a la vista, surge que el IPVU, por resolución 0727/15, de fecha 29 de junio del 2015, dispuso: "Artículo 2º: Recházase la solicitud de adjudicación formulada por la Sra. Sara Inés Espejo... y declárese la exclusión de la...; Artículo 3º: Adjudicase en tenencia precaria de la vivienda... a favor del Sr. Sergio Cortes...; Artículo 4º: Recházase la solicitud de regularización... formulada por Sres. Walter Villalba y Adriana Quantran...". Esta última decisión en orden al desconocimiento de la cesión que invocara la demandada.

Obra igualmente Acta de tenencia precaria a favor del actor, en cuya virtud entre otras cuestiones establece que "...cauteladamente y en prevención de posibles ocupaciones y/o usurpaciones ilegales, hace entrega al "Beneficiario" de la Tenencia del inmueble... acordando que la misma se realiza al solo efecto que el Beneficiario ejerza la custodia, cuidado y mantenimiento del inmueble... el Beneficiario se obliga a ocupar la vivienda en forma permanente con el grupo familiar denunciado, pues de no hacerlo pierde el derecho en expectativa...", facultándolo igualmente para solicitar la instalación y provisión de servicios, y al concedente para demandar el desalojo en caso de incumplimiento del beneficiario con las obligaciones impuestas.

Si bien la misma no contiene el día y mes de su confección, surge sin dudas que fue posterior a la resolución indicada en párrafos precedentes, considerando que se formalizó durante el mes de julio del año 2015, conforme documentación que obra reservada.

Vale decir que el uso del inmueble fue discernido a favor del actor, reafirmando y convalidando su título frente a los ocupantes, desechando la pretensión de estos últimos de la regularización solicitada, legitimando con ello al sr. Cortes, para promover el desalojo contra quienes, a la postre, y ante la decisión del organismo, se transformaran en intrusos -con obligación de restituir-, a pesar de la argumentación



sostenida en la contestación de la demanda sin sustento probatorio alguno, habilitándolo para ejercer las acciones conservatorias del mismo.

En consecuencia, considero que se encuentran cumplidos los recaudos necesarios para admitir la acción de desalojo, encontrándose legitimado para accionar y habiendo constituido en mora a los accionados, quienes ante la intimación guardaron silencio, razones que ameritan la revocación de la sentencia, haciendo lugar a la acción de desalojo y condenando a los demandados, inquilinos y/ u ocupantes a desalojar en el plazo diez días el inmueble identificado en la resolución del IPVU n° 727, bajo apercibimiento de desahucio por medio de la fuerza pública.

Teniendo en cuenta el dictamen de fs. 169, formulado por el Defensor Adjunto de los Derechos del Niño y el Adolescente, dispóngase en la instancia de origen la intervención, en el marco de la ley 2302 del Órgano de Aplicación de la misma, a fin de la adopción de las medidas que consideren necesarias y procedentes en resguardo de la persona menor de edad.

Costas de ambas instancias a la demandada, en su carácter de vencida (arts. 68 y 279, del C.P.C. y C.). En virtud de la claridad de la segunda parte del artículo 15 de la L.A., considero que está reunida la única pauta necesaria para proceder a la regulación de Alzada, aun cuando la de primera instancia deba realizarse con posterioridad a la fijación de la base regulatoria. Propongo, en consecuencia, se proceda a la regulación del estipendio del letrado de la accionante (único interviniente en esta etapa recursiva) en esta oportunidad. Así voto.

A su turno, el **Dr. Dardo W. Troncoso**, dijo:

Por compartir íntegramente los fundamentos expuestos por la vocal preopinante, así como la solución propiciada, adhiero a su voto.



Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

**RESUELVE:**

**I.-** Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia de primera instancia y, en consecuencia, revocarla, haciendo lugar a la demanda de desalojo entablada. En virtud de ello, condenar a los demandados, inquilinos y/u eventuales ocupantes a desalojar, en el plazo diez días, el inmueble identificado como Departamento N° ... del Barrio ..., de la ciudad de San Martín de los Andes, bajo apercibimiento de desahucio por medio de la fuerza pública. Hágase saber que, con carácter previo a la diligencia, deberá darse intervención a la Autoridad de Aplicación de la Ley 2.302.

**II.-** Readecuar la imposición de costas de primera instancia, las que se fijan en cabeza de la demandada vencida, al igual que las de esta instancia recursiva.

**III.-** Regular los honorarios del Dr. ..., en su carácter de patrocinante de la parte actora, en el TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%) de lo que, oportunamente, se regule a la totalidad de los letrados intervinientes por dicha parte, en la instancia de grado (Cfr. art. 15, segunda parte, de la L.A.). Al importe regulado deberá adicionarse el porcentaje correspondiente a la alícuota del I.V.A. en caso de que el beneficiario acredite su condición de "responsable inscripto" frente al tributo.

**IV.-** Protocolícese digitalmente, notifíquese y, oportunamente, remítanse al Juzgado de origen.

**Dra. Gabriela B. Calaccio - Dr. Dardo W. Troncoso  
Dr. Alexis F. Muñoz Medina - Secretario Subrogante**