



ACUERDO: En la Ciudad de Zapala, Departamento del mismo nombre de la Provincia del Neuquén, a los doce -12- días del mes de Octubre del año dos mil diecisiete, la Sala 1 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, de Minería y Familia con competencia en las II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales; integrada con los señores Vocales Dres. Pablo G. Furlotti y María Julia Barrese, con la presencia de la Secretaria de Cámara Dra. Norma Alicia Fuentes, dicta sentencia en estos autos caratulados: **"GUTIERREZ ROCIO DAIANA C/ CENTENO RAMONA S/ DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACION (COMODATO, OCUPACION, ETC.)"** (Expte. N° 19.615, año 2.014), venidos del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, de Minería y Familia de la V Circunscripción Judicial sito en Chos Malal, y que tramitan ante la Oficina de Atención al Público y Gestión de Zapala, dependiente de esta Cámara.

De acuerdo al orden de votos sorteado el **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

I.- A fs. 290/296 se dictó sentencia de primera instancia que rechazó en todos sus términos la demanda de desalojo entablada por la señorita Rocío Daiana Gutiérrez en contra de la señora Ramona Centeno, con costas a cargo de la demandante vencida.

Contra dicho decisorio se alza la actora quien a fs. 298 y por medio de su letrado apoderado, interpone recurso de apelación.

Recibidos los autos en la Oficina y puestos los mismos a disposición por el término de ley, a fs. 308/314 la demandante expresa agravios.

II.- A) El apelante, luego de destacar cuál es el objeto del juicio de desalojo, expresa que le agravia que el Sr. Juez a quo rechace la acción con el argumento que su representada carece de acción para exigir la restitución del inmueble. Fundamenta tal postura por entender que las partes



se encontraban vinculadas por un contrato de objeto prohibido por la ley, ya que -según normativa del IPVU- la vivienda adjudicada no puede ser locada.

En primer lugar, señala la recurrente que tal como resulta de la prueba aportada, lo reconoce la accionada y el judicante, ella -en el carácter de heredera de los señores Gutiérrez Héctor Francisco y Valdés María Ana- es adjudicataria de la vivienda objeto de esta acción, adjudicación resuelta por el IPVU sin que en ningún momento se haya modificado dicha condición jurídica. La demandada ingresó al inmueble como locataria y entre las partes existió un contrato de locación.

Reitera que la adjudicación a su favor se encuentra vigente, no correspondiendo al señor juez a quo formular elucubraciones ajenas a este proceso, en relación a las posibles sanciones administrativas derivadas de aquella y que tampoco han recaído.

Cita jurisprudencia y concluye que corresponde reconocerle la legitimación para demandar el desalojo y exigir la restitución del inmueble.

En segundo término indica que aun considerando que se esté ante un contrato de objeto prohibido y por lo tanto nulo, la legitimación existiría igualmente y se arriba a la misma conclusión; esto es, la procedencia de la acción de desalojo.

Detalla la prueba producida que acredita la relación de locación existente entre las litigantes.

También le causa agravio que con la nulidad decretada, el sentenciante desconoció el principio general en materia de efectos de la sentencia de nulidad de los actos jurídicos.

Transcribe párrafos del pronunciamiento en crisis, el que patentamente muestra una situación de injusticia en perjuicio de una de las partes -la actora-, imputándole las consecuencias



jurídicas disvaliosas y perjudiciales del contrato, beneficiando como contrapartida a la demandada con los efectos del mismo contrato que reputa nulo.

Agrega que el Magistrado de grado no se atuvo a los principios y consecuencias jurídicas generales de la nulidad en que ha fundado su sentencia, que imponen a las partes la obligación de restituirse mutuamente lo que han recibido o percibido en virtud o por consecuencia del acto anulado (arts. 1050, 1052 y ccdtes. del Código Civil derogado).

En otro punto destaca que el sentenciante ha desconocido la llamada doctrina "de los actos propios", tolerando y permitiendo que la accionada sustente un derecho fundado en una conducta contradictoria a un comportamiento anterior.

Refiere que durante el desarrollo del proceso, la demandada expresamente ha reconocido haber celebrado un contrato de locación con la actora, e incluso en los expedientes administrativos ha invocado la existencia de ese contrato como razón de la ocupación del inmueble, al solicitar al IPVU que se les desadjudicara el mismo a los progenitores de la demandante y se lo adjudicara a ella. Así, mal puede con evidente mala fe, volver sobre sus pasos, invocando la nulidad del contrato, en tanto en virtud de dicho acto, ha accedido a la ocupación de la propiedad.

Cita jurisprudencia y solicita se tenga dicha postura como maliciosa y violatoria de la buena fe y lealtad, que fue oportunamente denunciada y no resuelta por el a quo. Asimismo, peticiona se haga lugar al recurso de apelación incoado, en todos sus términos.

B) La demandada recurrida -por intermedio de gestor procesal- contesta los agravios a fs. 316/320, a cuyos argumentos me remito y doy por reproducidos en este acto procesal en honor a la brevedad.



III.- Como cuestión preliminar y previo al tratamiento del planteo recursivo formulado por la parte actora, he de señalar que el Tribunal de Alzada como Juez del recurso de apelación se encuentra facultado para revisar el trámite seguido en primera instancia, tanto en lo relativo a la concesión, como a la presentación de sus fundamentaciones, examen éste que puede efectuarse en forma oficiosa (conf. Colombo Carlos, "Código Procesal Civil y Comercial, Anotado y comentado", t. II, P. 468; CNCiv. Sala A, R. 31.562 del 30-8-87, R 241.767 del 24-03-98, entre otras).

En éste sentido observo que la letrada de la demandada -Sra. Defensora Oficial Civil de la V Circunscripción Judicial- al momento de contestar la expresión de los agravios (fecha: 6/4/17, ver cargo fs. 320), se presenta invocando gestión procesal de la Sra. Ramona Centeno -demandada en estos obrados-, actividad procesal que conforme la constancias de autos no fue ratificada en el plazo previsto por el art. 48 del C.P.C. y C.

El art. 48 del CPCC establece que: "En casos urgentes podrá admitirse la comparecencia en juicio sin los instrumentos que acrediten la personalidad, pero si no fueron presentados o no se ratificase la gestión dentro del plazo de sesenta días, será nulo todo lo actuado por el gestor y éste pagará las costas causadas, sin perjuicio de la responsabilidad por los daños ocasionados".

Así y toda vez que la presentación de fs. 316/320 no fue ratificada en tiempo oportuno, corresponde decretar la nulidad de lo actuado por la Sra. Defensora Oficial Civil de la V Circunscripción Judicial -Dra. María Claudia Castro- atento que el solo cumplimiento del plazo previsto en la ley determina su caducidad e imposibilita el cumplimiento posterior de los actos allí previstos, deviniendo de oficio su declaración.



La presente resolución tiene su razón en cuanto el plazo otorgado por el art. 48° de la Ley de Procedimiento Civil y Comercial (60 días) es insusceptible de compurgación por consentimiento expreso o tácito de las partes, ya que la automaticidad con que se opera la nulidad de todo lo actuado, indica que dicha nulidad no desaparece aún mediando conformidad de la contraria.

Debe indicarse de igual modo, que la sanción impuesta por el art. 48 de la Ley 912, es distinta a la establecida por los arts. 169 y ss. del mismo cuerpo legal, puesto que para su declaración no es necesario que concurran todos los requisitos allí exigidos.

Sobre el particular, se ha sostenido que: "La nulidad contemplada en el art. 48 del Cód. Procesal (Adla, XXVII-C, 2649), se opera de pleno derecho por el mero transcurso del término pertinente y sin necesidad de sustanciación, pudiendo ser declarada de oficio" (CNCom., sala C, octubre 26 - 979 - Lefevir, S. A. c. Sloane, S. R. L. y otros), LA LEY, 1980-B, 523); "La nulidad de lo actuado por el gestor, para el caso de que no acompañe los instrumentos pertinentes o no se ratifique la gestión en el plazo previsto en el art. 48 del Cód. Procesal, es distinta a la contemplada en los arts. 169 a 174 del mismo ordenamiento, de modo que para su declaración no es necesario que concurran los requisitos enunciados en dichas disposiciones, pues, no requiere la existencia de un interés particular en su declaración, ni tampoco se puede juzgar sobre su valor intrínseco, conveniencia o equidad" (CNCiv., Sala J, abril 22, 1997. - Municipalidad de Buenos Aires c. Water Ford S. A.), LA LEY, 1997-E, 661).

En igual sentido, el Excmo. Tribunal Superior de Justicia en autos: "Sinner, Graciela Leonor c/ Méndez, Claudia A. s/ Consignación de Haberes" (Expte. N° 325, año 2004), del Registro de la Secretaría de Recursos Extraordinarios Civil,



R.I. n° 168, de fecha 30 de agosto de 2005, dijo: "...En este estadio, cabe señalar que en autos no han sido presentados los instrumentos que acreditasen la personalidad invocada ni tampoco, mediado ratificación oportuna de la gestión realizada por el abogado del demandado, habiendo transcurrido con holgura el término que concede el art. 9 de la ley 921. Sabido es que los únicos legitimados procesalmente para la promoción de una acción judicial en defensa de sus intereses son los titulares o bien sus representantes legales o personas facultadas procesalmente para actuar. Los procuradores o apoderados deben acreditar su personería desde la primera gestión que hagan en nombre de sus poderdantes, acompañando la pertinente carta-poder (arts. 6 y 7 de la Ley 921); y solamente, "fundado en razones de urgencia podrá admitirse la intervención en juicio sin los instrumentos que acrediten la personería. Si estos no fueran presentados o no se ratificase la gestión dentro de los diez (10) días, será nulo todo lo actuado por el gestor, quien pagará las costas causadas, sin perjuicio de su responsabilidad por los daños que hubiere ocasionado" (según textualmente reza el art. 9 de idéntico ritual). En el caso, se advierte que desde la presentación de fecha 17 de febrero de 2004, obrante a fs. 360/361, no se ratifica ni surge acreditada personería jurídica, por lo que la misma carece de eficacia por falta de intervención de la interesada, correspondiendo en consecuencia decretar la nulidad de lo actuado por el gestor, a dichas fojas, y los actos dictados en su consecuencia,..." (tex.).

Por los fundamentos expuestos, disposiciones legales y jurisprudencia citadas, corresponde decretar la nulidad de la presentación de fs. 316/320.

IV.- A) En uso de la facultades conferidas a esta Sala como Juez del recurso, que puede ser ejercida aún de oficio, corresponde examinar si la expresión de agravios reúne



los requisitos formales de habilidad exigidos por el art. 265 del Código Procesal.

En ese cometido y atendiendo a la gravedad con que el art. 266 del ordenamiento de rito sanciona la falencia del escrito recursivo, considero que habiendo expresado la recurrente mínimamente la razón de su disconformidad con la decisión adoptada, las críticas efectuadas habilitan el análisis sustancial de la materia sometida a revisión con los límites impuestos por las mismas.

Ello es así, en razón que no debe desmerecerse el escrito recursivo, si llena su finalidad, aunque lo haga con estrechez o bordeando los límites técnicos tolerables.

B) Reiteradamente esta Cámara se ha remitido a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en tanto sostuvo y sostiene que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, etc.), en mérito a lo cual no seguiré a la recurrente en todos y cada una de sus fundamentos sino solo en aquellos que sean conducentes para decidir el presente litigio. En otras palabras, se considerarán los hechos jurídicamente relevantes (cfr. Aragonese Alonso "Proceso y Derecho Procesal", Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527), o singularmente trascendentes (cfr. Calamandrei "La génesis lógica de la sentencia civil", en "Estudios sobre el proceso civil", págs. 369 y ss.).

Estimo conveniente destacar también que el juzgador no posee obligación de ponderar en su sentencia todas las pruebas colectadas en la causa, sino sólo aquellas que entienda, según su criterio, pertinentes y útiles para formar en su ánimo la convicción necesaria para proporcionar fundamentos suficientes a su pronunciamiento. En tal sentido el Alto Tribunal de la Nación 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 su decisión (CS, Fallos, 274:113; 280:320; entre otros), ni deben imperativamente, tratar todas las cuestiones expuestas o elementos utilizados que a su juicio no sean decisivos (Fallos, 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 308:2172; 310:267; entre muchos otros), motivo por el cual la ausencia de consideración concreta de alguna de ellas no significa falta de valoración sino la insuficiencia de aptitud convictiva del elemento de prueba o del argumento como para hacer variar el alcance de la decisión.

V.- Establecido lo anterior y delimitada la postura de la parte actora he de abordar los cuestionamientos traídos a consideración de este Tribunal, los cuales trataré en forma conjunta.

A) 1.- Liminarmente entiendo conveniente precisar que en autos se encuentra plenamente probado y llega firme a esta instancia que: a) El inmueble identificado como casa 27, Lote 11, Manzana 179, Fraccionamiento del Lote A 1, sito en el Plan de Viviendas Leoman, del Barrio Cordillera del Viento de la ciudad de Chos Malal fue adjudicando en venta por el Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo al Sr. Héctor Francisco Gutiérrez y a la Sra. María Ana Valdez, progenitores de la Sra. Rocío Daiana Gutiérrez (actora en estos obrados); b) El Sr. Héctor Francisco Gutiérrez y la Sra. María Ana Valdez fallecieron en el año 1998, fecha ésta en que la accionante tenía tres años de edad; c) La existencia del contrato de locación denunciado en el escrito de demanda, mediante el cual la Sra. Isolina Valdez -abuela materna de la accionante- en representación de la Sra. Rocío Daiana Gutiérrez locó a la Sra. Ramona Centeno la vivienda individualizada precedentemente; d) La Sra. Ramona Centeno habita la vivienda aludida en su carácter de locataria; e) La Sra. Centeno abonó el monto pactado en concepto de alquiler de



la vivienda de la Sra. Rocío Daiana Gutiérrez a la Sra. Isolina Valdez; y f) A la fecha -conforme prueba obrante en la causa-, pese al trámite iniciado por la accionada y el Sr. Pereyra ante al I.P.V.U., se mantiene la adjudicación del inmueble a favor de los adjudicatarios originarios, es decir los progenitores (hoy fallecidos) de la accionante.

2.- El ordenamiento jurídico protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica por distintos medios: el dominio, por la acción reivindicatoria; la posesión, por la acciones posesorias; la tenencia, por los interdictos; y el uso, por el juicio de desalojo (cfr. STJRN, Sentencia Nro. 58, -Añahual, Dora Elena c/ Mellado Alberto Ceferino s/ desalojo s/casación- 4-07-2006).

Los procesos de desalojo 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.

En tal sentido se ha expresado: "En el proceso de desalojo, reconocido el contrato de locación, la locadora no debe probar su titularidad del bien, pues no ejerce una acción real sino una personal dirigida a la ejecución coactiva en especie de la obligación contractual de dar para restituir la unidad locada" (CNCiv, Sala G, - Dendrón S.A. c. Ricci Ballarini, Angel F. y otro-, 07/05/1999, DJ 2000-3, 76). "Como el desalojo no es una acción real nacida del dominio en la que el actor carga con la prueba de la titularidad de la cosa locada, sino una acción de carácter personal, reconocido el contrato -fuente de la obligación por el locatario-, la



excepción de falta de legitimación para obrar opuesta con fundamento en que el actor no probó ser dueño del inmueble es improcedente." (CNCiv., Sala G, -De San Félix, Eduardo c/ Núñez, Graciela- 04/05/1995, LL 1995-D, 412; ídem CNCiv., Sala B, 30/12/1996, LL 1997-B, 793). "El juicio de desalojo no es la vía adecuada para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objetivo, tales como son las relativas a la posesión o al mejor derecho a la misma. Así, cuando el litigio se refiere a cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales, ajenas al ámbito de dicho proceso, aunque la calidad de poseedor del demandado presente visos de seriedad, tales cuestiones deben ventilarse por otros medios procesales creados para ello" (CNCiv., Sala F, 02/06/1998, "Banco de Iguazú (en liq.) c. Rodrigo, Juan", DJ, 1998-3, 1121). "Quien entregó un inmueble en virtud de un contrato de locación está legitimado para promover juicio de desalojo aunque no sea propietario del bien, pues la acción de desalojo es personal, pretendiéndose por su intermedio la recuperación del uso y tenencia de un inmueble, sin cuestionarse el dominio ni la posesión, pudiendo el accionante ser dueño de la cosa o no, sin que ello limite su derecho como locador porque como tal no pide ni reclama la posesión, sólo pretende la restitución de la tenencia" (CNCiv., Sala K, 2001-11-8, -Costa Joaquín c/ Verdier, Anselmo C. y otro- LL 2001-F, 863).

En igual orden de ideas, la Sala Civil del Máximo Tribunal Provincial en autos "Arcangioletti, José Luis c/ Vielma, Elba Serafina s/ desalojo sin contrato de locación" (Ac. 30/2016 de fecha 14-12-2016) sostuvo que "[...] cabe resaltar que el juicio de desahucio es el medio previsto por la ley procesal para proteger el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello. Con lo cual, por vía de principio, no es el adecuado para debatir y dilucidar cuestiones que desborden su objetivo como son las relativas al mejor derecho a la posesión



o la posesión misma. Por ello, resulta necesario destacar, en este marco procesal, no está en discusión la propiedad del inmueble sino la obligación de restitución." (sic.).

3.- En virtud a lo expuesto precedentemente, la posición que he sostenido -en minoría- como integrante de la Sala II de esta Cámara en oportunidad de expedirme en los autos: "Zalazar Nélide Irene c/ Ubeda Cristina Elisaber s/ desalojo por falta de pago" (Ac. 28/2015 de fecha 28-05-2015, del Registro de la OAPyG de la ciudad de San Martín de los Andes) y teniendo en cuenta los extremos fácticos que llegan firmes a esta Alzada [cfr. lo expresado en el inciso 1) del presente apartado], entiendo que los argumentos esgrimidos por la accionada en el escrito de responde -contrato de locación de objeto prohibido debido a que la tenencia precaria otorgada por el IPVU le impedía a la actora celebrar contratos como el aludido y carácter de no propietaria de la accionante al momento de la firma del contrato-, para repeler la acción intentada en su contra y que fueran atendidos por el sentenciante en la decisión que se revisa, resultan insuficientes para sostener que la Sra. Gutiérrez, locadora del bien en cuestión, no se encuentra legitimada para pretender la devolución del inmueble oportunamente locado.

Ello así, en atención que el/los incumplimiento/s de la parte accionante solo pueden provocar efectos entre ella y el IPVU, pero nunca respecto a los demandados, ya que estos no intervinieron en la adjudicación del inmueble base del presente litigio. En el sentido expuesto se ha indicado: "No escapa al conocimiento del suscripto, el incumplimiento en que habría incurrido la actora del citado Acta de Tenencia Precaria firmada oportunamente con el I.P.P.V., al dar en comodato la vivienda recibida, lo que habría motivado la desadjudicación. Tampoco dejo de advertir que la parte demandada habría sido partícipe de tal incumplimiento al convenir el comodato en cuestión, resultando luego abusivo y



contrario a la buena fe procesal pretender beneficiarse de las consecuencias de dicha trasgresión a la prohibición de ceder. Sí la actora no podía dar la vivienda en comodato como lo habría hecho, no es una razón de la cual los demandados puedan valerse para repeler la acción de desalojo intentada, ni tampoco es, ni puede ser, el tema de debate en el presente juicio de desalojo. La legitimación activa de la actora, es decir la fuente de su derecho a requerir el desalojo del bien, es el invocado contrato de comodato adjuntado en autos. Es entonces la relación actora -demandada la que aquí cabe analizar, toda vez que el IPPV resulta ser un tercero que ni siquiera fue citado como tal al juicio, por lo que solo resulta pertinente examinar la existencia del contrato de comodato y si el mismo se encuentra vencido. Pretender -como lo hace la demandada- ampararse en un cuestión suscitada entre la actora y el IPPV que, como dijimos, no es parte en este juicio, resultaría echar mano de un recurso indebido, toda vez que los demandados no habrían ingresado a la vivienda en cuestión fundados en la relación del actor con el citado organismo Provincial" (STJRN, Sala Civil, Comercial y de Minería, -Gutiérrez, María Leticia c/ Mosler, Vanesa s/ desalojo s/ casación- 6- 03-2013, LLPatagonia 2013 (junio), 1004).

En igual orden de ideas se expresó: "Tratándose de un juicio de desalojo motivado en la falta de pago de los cánones locativos, la relación entre el actor y el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, adjudicante de la vivienda en cuestión, y la caducidad y posterior revocación de tal adjudicación, es extraña al demandado, a quién no le es dado ampararse en ella pues en virtud del art. 1.199 del Código Civil los contratos no pueden ser invocados por terceros (del voto del Dr. Velásquez)" (Capel. Noroeste del Chubut, 200-12-05, - Descamps, Miguel A. c/ Salone, Norma B.-, LLPatagonia 2006- 2007, pág. 215 y ss.).



Por su parte en el orden local la Sala II de la Cámara de Apelaciones Civil de la ciudad de Neuquén sostuvo: "En primer lugar, le asiste razón al apelante en cuanto se queja de que el juez de grado valoró el contrato de locación como de objeto prohibido porque la tenencia precaria otorgada a la actora, le impedía celebrar cualquier contrato, entre ellos el de locación del inmueble; por dos razones, la primera, el incumplimiento por parte de la actora, sólo puede provocar efectos entre ella y el IPVU, pero nunca respecto de la demandada, ya que no intervino en la adjudicación de ese inmueble. En ese orden de ideas, sostuvimos con el Dr. García, a cuyo voto adherí en autos Navarrete María Isabel c/ Dal Santos Guillermo y otro s/ Desalojo", (Expte. N° 188-CA- 1996, 21/05/96), "En un juicio reciente (Vázquez, Gladys Rosa c/ Rojas Ricardo s/ Desalojo", Expte. N° 987-CA-95, fallo del 19-3-96), apuntábamos que "el recurrente ha narrado desde ab initio el enfoque legal que pudiera haber resultado apto para resistir el desalojo, centrando su defensa en la alegación de que el IPVU habría desadjudicado la vivienda a la actora por incumplimiento de las condiciones de efectiva ocupación impuestas por las normas propias de tales planes oficiales. Sin embargo, tal como se desprende de la recta interpretación de los alcances propios del juicio de desalojo, la situación de la actora ante el IPVU resulta ser "res inter alios" respecto de los demandados en este juicio. Lo dirimente para acceder al desalojo será determinar la calidad en que el demandado detentara la cosa, y, si en función de la causa de la detentación, éste estaba obligado a restituirla" [...]. En segundo lugar, disiento con lo decidido por el a-quo, en cuanto se introduce en el análisis una situación que es ajena al contrato objeto de la acción instaurada, es decir el de locación celebrado por las partes (cuya copia luce a fs. 6/7 y que no fue desconocido por la demandada), ya que si la actora, era la titular registral, o poseedora, ó tenedora; si tenía o



no facultades para ceder el inmueble resultan ser situaciones que exceden el objeto de esta litis, ya que en el juicio de desalojo, sólo debe considerarse si existe la obligación personal de restituir el inmueble por parte del demandado y calidad que ostenta el actor para reclamarla y de hecho, aquí la calidad de locador de la actora nunca estuvo cuestionada.- ...” (cfr. Tribunal citado en autos “Soto María Laura c/ Mayor Marisa s/ desalojo” sentencia de fecha 20 octubre de 2011).

Idéntica posición adoptó por mayoría la Sala I de la Cámara de Apelaciones mencionada precedentemente, en su anterior integración, en autos “Obadilla Calos Luis y otro c/ Vespoli Luis Edgardo y otro s/ desalojo” sentencia de fecha 28 de abril de 2009 (cfr. voto del Dr. Lorenzo W. García al cual adhirió el Dr. Marcelo Medori), pronunciamiento en cual citan precedentes de dicho órgano jurisdiccional en igual sentido dictados en autos “Di Filippo Graciela c/ Acierne Alicia Haydee s/ Desalojo” (Expte. 171-CA-97), “Vázquez, Gladys Rosa c/ Rojas Ricardo s/ desalojo” (Expte. 987-CA-95); “Navarrete María Isabel c/ Dal Santo Guillermo y otro s/ desalojo” (Expte. 188-CA-96) y “Botana Nidia Araceku c/ Lastre Emilce s/ desalojo” (Expte. 33-CA-95).

En tanto la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia en la causa “Arcangioletti” -citada precedentemente- sostuvo: “En idéntico sentido, es erróneo resistir la acción de desalojo en base a un planteo acerca de la situación del actor frente al I.P.V.U., por cuanto la relación de este con la adjudicataria es *res inter alios* de cara a las partes. Por el contrario, la cuestión a dirimir en un proceso de estas características es determinar la calidad en que el demandado ocupaba la cosa y si, en función de la causa detentada, estaba obligado a restituirla” (del voto del Dr. Ricardo T. Kohon, al cual prestó su adhesión el Dr. Oscar E. Massei).

4.- Atento a los argumentos esgrimidos y teniendo presente que es errado el planteo consistente en resistir el



desalojo en base a la situación de la actora frente al IPVU - toda vez que dentro de los alcances del juicio en cuestión, la relación con la adjudicadora es "res inter alios" con respecto a las partes y lo dirimente para acceder el desahucio es determinar la calidad en que el demandado ocupa la cosa, como así también si en función de la causa de la detentación, éste estaba obligado a restituirla a instancia del co-contratante-entiendo, a diferencia de los sostenido por el Sr. Juez A quo que la accionante, Sra. Gutiérrez, posee legitimación suficiente para pretender, como lo hace, el desalojo de los incoados.

B) Establecido lo anterior y en atención a que en autos se encuentran cumplidos los requisitos exigidos para la procedencia del desalojo por falta de pago de los alquileres por parte de la inquilina (Sra. Ramona Centeno, cfr. se desprende de la expresa manifestación realizada por la persona citada a la Sra. Oficial de Justicia en oportunidad de llevarse a cabo la constatación obrante a fs. 40/41), toda vez que la accionada no ha acreditado en debida forma haber abonado el canon locativo y la accionante demostró haber intimado en los términos del art. 5 de la ley 23.091 (cfr. piezas postales obrantes a fs. 9/12 e informe de Correo Argentino de fs. 167/170 -no observado y/o impugnado por las partes-), corresponde hacer lugar a la acción intentada contra la Sra. Ramona Centeno atento a los términos en los que ha quedado trabada la litis.

VI.- En relación al pedido de sanciones que en los términos de la ley ritual (art. 45) ha efectuado la parte actora en su presentación de fs. 111/115 y que ratifica a en el escrito recursivo, anticipo que no tendrá de mi parte acogida favorable.

Es dable señalar que si bien los órganos jurisdiccionales se encuentran facultados para imponer sanciones que aseguren el cumplimiento de las exigencias



éticas a que debe ajustarse la conducta de las partes y de quienes las patrocinan (cfr. art. 45 CPCCN; C.S.J.N., del 4/10/84, ED 19-1206), cierto es que tales sanciones deben aplicarse con suma prudencia y/o cautela para no afectar el derecho de defensa de los litigantes, ello así en razón de que -de no ser así- se abriría una brecha peligrosa que podría neutralizar la referida garantía constitucional, cuya preservación es un deber de los magistrados. En definitiva se trata de una suerte de tensión entre la inviolable garantía de defensa en juicio (art. 18 C.N.) y la necesidad de mantener reglas éticas elementales en el debate judicial (ver Eisner, Isidoro, "Sanciones por inconducta procesal", LL 1991-A-433). Precisamente para resolver esta tensión con una postura de equilibrio, se requiere -en suma- evaluar con un criterio cuidadoso la conducta procesal de las partes o de sus letrados.

Bajo la óptica aludida entiendo que no cabe considerar como temeraria o maliciosa la conducta asumida en el proceso por la demandada y su letrado patrocinante, ya que si bien no desconozco que existió la dicotomía denunciada por la accionante, entiendo de todas maneras que tal reprochable actitud ha tenido suficiente respuesta con la prueba producida a lo largo del proceso. Por lo demás, tampoco creo que encuadren en la previsión del art. 45 del Código Procesal las manifestaciones de la accionada y que la apelante califica de maliciosas y violatorias de la buena fe, dado que aunque por hipótesis hayan tenido por norte el injustificado actuar procesal, esas supuestas maniobras perjudicaron a la propia accionada, habida cuenta de la forma en la cual se resuelve la cuestión debatida.

A tenor de lo expresado y ponderando que en caso de duda corresponde resolver por la inviabilidad de la multa, propicio -reitero- que esta cuestión no sea acogida por el Tribunal.



VII.- Por los argumentos esgrimidos precedentemente, doctrina y jurisprudencia citada considero que corresponde: 1) Hacer lugar a la apelación interpuesta por la parte actora y, en consecuencia, revocar la sentencia de primera instancia, haciendo lugar a la acción de desalojo, condenando -atento a los términos en que quedó trabada la litis, las particulares circunstancias de autos y la edad de la Sra. Centeno- a la accionada a desalojar en el plazo de treinta (30) días el inmueble base de la presente acción, bajo apercibimiento de ordenarse el desahucio por medio de la fuerza pública; y 2) Desestimar la petición efectuada por la parte actora en el apartado IV de fs. 111/115.

VIII.- En atención a las particulares circunstancias de esta causa considero que en el marco del presente, en el supuesto que corresponda efectivizar el desahucio en forma compulsiva, cabe adoptar las medidas indispensables en protección de la persona a desalojar, de acuerdo con la avanzada edad de la Sra. Centeno, extremo que posiblemente le impida valerse por sus propios medios a efectos de procurarse una solución habitacional.

A esos fines, deberá oficiarse al Cuerpo Médico Forense y Gabinete Interdisciplinario de la V Circunscripción de este Poder Judicial, para que disponga la concurrencia de un profesional médico y de un Licenciado/a en Servicio Social, simultáneamente al acto de lanzamiento que corresponda disponer en la instancia de grado, con la finalidad que autorice el traslado de la Sra. Ramona Centeno a una institución adecuada al estado de salud que presente, de ser necesario y si la demandada así lo requiere; a efectos de evitar la posibilidad de que la misma quede desamparada y en situación de calle.

IX.- Conforme a las expresas disposiciones del art. 279 del C.P.C. y C. y teniendo presente lo previsto en el art. 84 del Código Procesal cabe modificar las causídicas de



primera instancia e imponer las mismas a la parte demandada en su carácter de vencida, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del Código Procesal; art. 730 del Código Civil y Comercial a la luz del criterio sustentado por la Sala Civil del Máximo Tribunal local en autos "Cardellino, Javier c/ S.A. Importadora y Exportadora de La Patagonia s/ ejecución de honorarios" -Ac 23/2016-).

X.- Las costas de segunda instancia, por idéntico fundamento que el expresado en el apartado anterior y teniendo presente lo normado por el art. 84 del Código Procesal, corresponde sean impuestas a la accionada vencida (arts. 68 del C.P.C. y C.).

XI.- En relación a los honorarios de segunda instancia cabe diferir su regulación hasta tanto se encuentre establecida la base regulatoria y determinados los estipendios en el instancia de origen.

Así voto.

La **Dra. María Julia Barrese**, dijo:

Si bien en anteriores precedentes que fueron citados por el a quo he emitido pronunciamiento rechazando la demanda de desalojo incoada, debo señalar que los hechos resueltos distaban de la plataforma fáctica verificada de los presentes con la adjunción de las actuaciones administrativas requeridas como medida para mejor proveer.

Es que de las mismas emerge que el IPVU no ha dictado acto administrativo alguno a efectos de revocar los derechos inherentes a la adjudicación del inmueble cuyo desalojo se pretende; por lo que en el caso puntual, considero que la accionante cuenta con legitimación suficiente para reclamar el desahucio, tal como lo propicia el Dr. Furlotti.

Es mi voto.

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad con la doctrina y jurisprudencia citadas, y la legislación aplicable, esta Sala 1 de la Cámara Provincial de



Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia en las II, III, IV y V Circunscripciones Judiciales;

RESUELVE:

I.- Hacer lugar a la apelación interpuesta por la parte actora y, en consecuencia, revocar la sentencia de primera instancia dictada con fecha 01/02/2017, haciendo lugar a la acción de desalojo, condenando -atento a los términos en que quedó trabada la litis, las particulares circunstancias de autos y la edad de la Sra. Centeno- a la accionada a desalojar en el plazo de treinta (30) días el inmueble base de la presente acción, bajo apercibimiento de ordenarse el desahucio por medio de la fuerza pública. Debiendo en todos los casos, adoptarse las medidas indispensables en protección de la persona a desalojar, de acuerdo con la avanzada edad de la Sra. Centeno, conforme lo expresado en los considerado (apartado VIII).

II.- Desestimar la petición efectuada por la parte actora en el apartado IV de fs. 111/115 (sanción por conducta procesal maliciosa y temeraria de la contraria).

III.- Modificar, conforme el art. 279 del C.P.C. y C. y teniendo presente lo regulado en el art. 84 del Código Procesal, las causídicas de primera instancia e imponer las mismas a la parte demandada en su carácter de vencida conforme lo considerado.

IV.- Imponer las costas de alzada a la demandada vencida (arts. 68 y 84 del C.P.C y C.).

V.- Diferir la regulación de honorarios de los letrados intervinientes en alzada hasta la oportunidad procesal pertinente.

VI.- PROTOCOLÍCESE digitalmente (Ac. 5416 pto. 18 del TSJ). NOTIFÍQUESE electrónicamente. Oportunamente, vuelvan las actuaciones al Juzgado de origen.

Dra. María Julia Barrese - Dr. Pablo G. Furlotti



**PODER JUDICIAL
DE NEUQUÉN**

Dra. Norma Alicia Fuentes - Secretaria de Cámara