



NEUQUEN, 4 de octubre del año 218.-

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"MANQUILLAN JULIA N C/ BASCUÑAN LARENAS JOSE EMILIO S/DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACION (COMODATO, OCUPACION, ETC)", (JNQC11 EXP N° 511819/2016)**, venidos a esta Sala II integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y Marcelo **MEDORI** en legal subrogancia (conf. Ac. 5/2018), con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la Dra. Patricia CLERICI dijo:**

I.- La parte demandada planteó recurso de apelación contra la sentencia de fs. 840/844 vta., que hace lugar a la demanda, con costas al vencido.

La parte actora planteó la caducidad de la segunda instancia por entender que desde la concesión del recurso referido hasta el acuse de caducidad había transcurrido el plazo previsto por el art. 310 inc. 2 del CPCyC, sin que el interesado instara el trámite recursivo.

La parte demandada se opone al acuse de caducidad sosteniendo que el plazo no se encontró cumplido al momento de la presentación de la actora, ya que los períodos de feria judicial no son computables a efectos de la caducidad de instancia, con cita de jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia.

a) La recurrente se agravia señalando que su parte adquirió los derechos y acciones sobre el inmueble objeto de este desalojo al señor Aristobal Pedraza y a la señora Liliana Juana Amuler, y que este negocio jurídico fue reconocido por el testigo Pedraza.

Sigue diciendo que desde el momento de esa adquisición el demandado se comportó como dueño del inmueble,



y que las importantes mejoras introducidas en el predio, así como el pago de los tributos que lo gravan son hechos solamente compatibles con la condición de poseedor.

Concluye en que la vía procesal del desalojo es improcedente cuando el demandado acredita, como en autos, la condición de poseedor.

Cita jurisprudencia de esta Cámara de Apelaciones.

b) La parte actora contesta el traslado de la expresión de agravios a fs. 865/866 vta.

Afirma que el memorial de su contraria no reúne los recaudos del art. 265 del CPCyC.

Subsidiariamente rebate los agravios formulados.

Dice que la adquisición de los derechos y acciones sobre el inmueble, que invoca el demandado, no fue probada.

Destaca que la sentencia de grado ha reconocido que, al momento de promover la acción judicial, la actora era la única adjudicataria del inmueble objeto de autos, y que los actos que realizó el demandado en el carácter de concubino de la actora (en la actualidad, propietaria del inmueble), nunca le dieron un derecho más extenso para poder repeler el desalojo.

II.- He de comenzar el análisis de los planteos de las partes por el referido a la caducidad de la segunda instancia.

El recurso de apelación interpuesto por la parte demandada fue concedido mediante auto de fecha 18 de diciembre de 2017 (fs. 849).

A partir de esta resolución no se registra en el expediente trámite alguno hasta el pedido de caducidad de



instancia formulado con fecha 27 de marzo de 2018 (fs. 860 vta.)

Ahora bien, computando el plazo previsto por el art. 310 inc. 2 del CPCyC, se advierte que el mismo no había transcurrido a la fecha de presentación del acuse de caducidad, por lo que ésta debe ser rechazada.

En efecto, debe tenerse presente que a partir del precedente "Cifuentes" (Acuerdo n° 57/2005 del registro de la Secretaría Civil), el Tribunal Superior de Justicia provincial ha sentado doctrina respecto a que el tiempo transcurrido durante las ferias judiciales debe ser descontado del plazo previsto para la caducidad de la instancia; opinión que se ha reiterado en posteriores pronunciamientos del Alto Cuerpo (autos "Nahuelcar c/ Rosano, Acuerdo n° 37/2006; "I.A.D.E.P. c/ Industrias Químicas Patagónicas S.A.", R.I. n° 169/2014; "Nahuelcar c/ Rosano", Acuerdo n° 32/2012; "Montero c/ Mansilla", Acuerdo n° 7/2015, entre otros).

Por ende, excluyendo el período de la feria judicial de verano/2018, el plazo de caducidad no había transcurrido al momento de su acuse.

Se rechaza, entonces, el planteo de caducidad de instancia, con costas a la actora (art. 69, CPCyC).

III.- Ingresando ahora al análisis de los agravios formulados por la parte demandada respecto de la sentencia de grado, los mismos no alcanzan para conmover lo decidido en la primera instancia.

De la lectura del memorial de la parte demandada, y tal como lo señala la parte actora, se advierte que el recurrente reitera argumentos vertidos al contestar la demanda, pero no se hace cargo de los fundamentos expuestos por la a quo en su resolutorio.



En primer lugar cabe tener presente que el inmueble objeto de este proceso de desalojo es parte de un plan habitacional denominado "Plan Lotes B° Obrero", ubicado en la localidad de Plottier.

Luego, la sentencia recurrida destaca que al momento de plantearse la acción, la actora era la única adjudicataria del inmueble, de acuerdo con la Resolución n° 0623/2014 del I.P.V.U.; en tanto que la pretensión del demandado de ser adjudicatario de dicho lote fue rechazada por el I.P.V.U. mediante Resolución n° 1.278/2015, decisión ratificada por Decreto n° 1.040/2016.

Estas circunstancias en mi opinión son más que suficientes para rechazar la defensa del demandado, ya que si el órgano estatal propietario del inmueble y que administra el plan habitacional adjudicó el lote a la actora, y posteriormente extendió a su favor la escritura traslativa de dominio (fs. 863/864 vta.), no puede prosperar la defensa del demandado basada en una supuesta cesión de derechos y acciones que terceros le habrían hecho respecto del inmueble.

Más aún cuando, sin dejar de reconocer que esta clase de inmuebles es habitualmente objeto de contratos de compraventa o de locación entre particulares, ellos se encuentran expresamente prohibidos por la legislación que regula la política habitacional en la Provincia del Neuquén.

Por otra parte, la jueza de grado ha concluido en que frente a la inequívoca validez de las actuaciones administrativas, no resultan suficientes para enervar lo que en ellas consta, los dichos del testigo Pedraza respecto a que fue el demandado quién le abonó el terreno. Sin embargo la recurrente insiste en esta testimonial, sin rebatir la insuficiencia convictiva frente a la actuación administrativa.



Finalmente, la apelante nada dice sobre las consecuencias de la finalización de la relación de concubinato que existió entre las partes -hecho no controvertido en la causa-; ni sobre que no se ha probado que el dinero para la realización de las mejoras saliera del peculio del demandado en forma exclusiva; todos estos extremos considerados por la sentenciante de primera instancia para fundar su decisión.

En consecuencia no encontrándose rebatidos los fundamentos expuestos en la sentencia apelada, lo que determina que ellos estén firmes, no cabe sino rechazar la apelación planteada por el demandado.

Es que, tal como lo señala el Tribunal Superior de Justicia, la falta de cuestionamiento idóneo de los fundamentos sobre los que se asienta el fallo recurrido, al margen de su acierto o error, determina la insuficiencia recursiva de los agravios del apelante (cfr. autos "Pinochet c/ Produc. Frutas Arg. Coop. Seg.", R.I. n° 241/2015 del registro de la Secretaría Civil).

Conforme lo dicho es que corresponde rechazar el recurso de apelación de autos.

IV.- Consecuentemente, propongo al Acuerdo, rechazar el acuse de caducidad de la segunda instancia formulado por la parte actora, con costas a esta última (art. 69, CPCyC), y rechazar el recurso de apelación planteado por la parte demandada, con costas al apelante vencido (art. 68, CPCyC), confirmando el fallo recurrido.

Regulo los honorarios de la incidencia por caducidad de instancia en el 0,9% de la base regulatoria para el Dr. ..., y 0,63% de la base regulatoria para la Defensoría Oficial patrocinante de la parte actora, de conformidad con lo establecido por al art. 35 de la ley 1.594.



Los honorarios por la actuación ante la Alzada se regulan en el 4,5% de la base regulatoria para la Defensoría Oficial patrocinante de la parte actora, y 3,15% de la base regulatoria para el Dr. ..., de acuerdo con lo prescripto por el art. 15 de la ley 1.594.

El Dr. Marcelo MEDORI dijo:

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

Por ello, esta **Sala II**

RESUELVE:

I.- Rechazar el acuse de caducidad de la segunda instancia formulado por la parte actora, con costas a esta última (art. 69, CPCyC).

II.- Confirmar la sentencia de fs. 840/844 vta., en todo lo que ha sido materia de recurso y agravios, con costas al apelante vencido (art. 68, CPCyC).

III.- Regular los honorarios de la incidencia por caducidad de instancia en el 0,9% de la base regulatoria para el Dr. ..., y 0,63% de la base regulatoria para la Defensoría Oficial patrocinante de la parte actora (art. 35 de la ley 1.594).

IV.- Fijar los honorarios por la actuación ante la Alzada se regulan en el 4,5% de la base regulatoria para la Defensoría Oficial patrocinante de la parte actora, y 3,15% de la base regulatoria para el Dr. ... (art. 15 de la ley 1.594).

V.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

**Dra. Patricia M. Clerici- Jueza Dr. Marcelo J. Medori-Juez Micaela S.
Rosales-Secretaria**

