



NEUQUEN, 13 de Agosto del año 2015.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: **"LUPECH S.A. C/ MUNICIPALIDAD DE PLOTTIER Y OTROS S/ DESALOJO POR FINALIZACION DE CONTRATO LOCACION"**, (Expte. N° 501495/2014), venidos en apelación del JUZGADO CIVIL 1 - NEUQUEN a esta **Sala II** integrada por los Dres. Federico **GIGENA BASOMBRIO** y Patricia **CLERICI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Micaela **ROSALES** y,

**CONSIDERANDO:**

I.- Mediante el resolutorio de fs. 195/196 la magistrada de grado rechaza la excepción de prescripción opuesta por la codemandada Provincia del Neuquén.

Contra esa decisión, la excepcionante interpone recurso de apelación a fs. 200/202 vta.

Señala que la resolución resulta contraria a las constancias de autos, dado que la misma esgrime como único fundamento que a la fecha subsiste la ocupación de la Provincia, tal como surge de la cédula de notificación de fs. 162/164 vta.

Dice que no se encuentra acreditado que su parte ocupara el inmueble objeto del desalojo, siendo ello negado al contestar demandada.

Sigue diciendo que la diligencia citada por la a quo solo refiere que una persona llamada Carlos Gabino Gómez fue quien le informó al oficial notificador que al lado "funcionó" en alguna oportunidad una oficina de la Agencia de Producción.

Establece que lo relatado por el oficial notificador no puede asimilarse a una prueba testimonial, y que para el hipotético caso que la jueza de grado así lo



hiciera, lo cierto es que tampoco arroja certeza de tiempo, modo y lugar respecto de la supuesta ocupación de la Provincia.

Determina de haber valorado correctamente la causa que la magistrada tendría que reconocer que no existe elemento alguno que acrediten los dichos del actor respecto de la imputación de la apelante y que también pudo diferir el tratamiento de la excepción para el momento de dictar sentencia, pero nunca rechazarla sin elementos que respalden su decisorio.

Afirma que el actor no pudo acreditar su legitimación activa y tampoco el carácter de locatario o intruso del Estado provincial.

Reitera que la acción intentada se encuentra prescripta, y que no puede alegarse la aplicación del art. 1622 del Código Civil dado que el propio actor reconoce que el contrato de locación se extinguió en fecha 30/11/02.

Corrido el traslado correspondiente, la accionante lo contesta a fs. 204/207.

II.- En primer lugar, nos referiremos al pedido de deserción del recurso que solicita la parte actora, en atención a que carecería de fundamentación.

En efecto, teniendo presente lo dispuesto por el art. 265 del Ritual y analizados los términos del escrito recursivo, se concluye que exterioriza un mínimo de queja suficiente como para sustentar la apelación, razón por la cual procederá a su tratamiento.

Ingresando ahora al análisis de la cuestión traída a estudio, observamos que la a quo funda el rechazo de la excepción de prescripción en que el inmueble objeto del trámite continuaría ocupado -conforme la diligencia agregada a



fs. 162/164 vta.-, sin perjuicio de cómo se resuelva el fondo del asunto.

No obstante, y al resolver, advertimos que no tiene en cuenta que la legitimación pasiva y activa se encuentran cuestionadas.

Si bien no desconocemos que el art. 1622 del Código Civil dispone que el locador puede exigir la devolución del bien en cualquier momento, ***ello podrá hacerlo contra el arrendatario que hubiese continuado con el uso y goce de la cosa***, situación que no aparece manifiesta en esta instancia del proceso, y que deberá determinarse en la resolución definitiva.

Es por ello que entendemos que el tratamiento de la excepción de prescripción como de previo y especial pronunciamiento aparece prematura, dado que tal como está planteada la litis, corresponderá establecer quién resulta el continuador de la ocupación del bien, para luego analizar lo relativo a la prescriptibilidad o no de esta acción.

Por las razones expuestas, entendemos que corresponde hacer lugar a la apelación, y en consecuencia, dejar sin efecto la resolución cuestionada y diferir el tratamiento de la excepción interpuesta para con el dictado de la sentencia definitiva.

Las costas de ambas instancias se impondrán a la actora en su condición de vencida, difiriéndose la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad.

Por ello, esta **Sala II**

**RESUELVE:**

**I.-** Hacer lugar a la apelación y, en consecuencia, dejar sin efecto la resolución de fs. 195/196, y



diferir el tratamiento de la excepción interpuesta para con el dictado de la sentencia definitiva.

**II.-** Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora en su condición de vencida, difiriéndose la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad.

**III.-** Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen.

**Dr. Federico Gigena Basombrío - Dra. Patricia M. Clerici**

**Dra. Micaela S. Rosales - SECRETARIA**