-----Trelew, de agosto de 2017. ----------

----**AUTOS Y VISTOS**: Estos autos caratulados: "A., A. c/ F., N. s/ Ejecutivo" (Expte. Nro. 292 – Año 2017 CAT), venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral, Rural y de Minería de la ciudad de Rawson (Expte. Nro. 019 – Año 1998) a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto a fs. 611 por la parte demandada, concedido a fs. 616 y fundado a fs. 617/619vta., contra la sentencia interlocutoria Nro. 070/2017 que luce a fs. 595/610 y contestados los agravios a fs. 622/623vta. ----------**Y CONSIDERANDO:** --------

----------I) A fs. 595/610 la jueza de grado señala que de acuerdo a los criterios que sustenta y al derrotero que ha seguido la presente causa no corresponde remediar errores o vicios que podría contener el expediente por cuando los mismos han quedado saneados o convalidados y resolvió proseguir con las actuaciones tendientes a poner en posesión del bien a la cesionaria, quien ha cumplido con los recaudos solicitados por el IPVyDU e incluso ha cancelado la deuda que el bien poseía. ----------Para ello hizo un exhaustivo análisis de la causa desde el momento en que se dispuso mandar llevar adelante la ejecución contra el demandado de autos a fs. 36. Memoró que a fs. 105 la actora denunció como bien a embargo el inmueble identificado como Casa Nro. XXX Bº XXX Viviendas, Código XXX Adjudicatario por Resolución Nº 1207/92 del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, rectificando a fs. 107 la actora el número de la casa a embargo como nro. XXX del Bº XXX Viviendas de Rawson-Chubut. Agregó que a fs. 106 se ordena trabar embargo sobre los derechos y acciones que le correspondan al demandado N. F. respecto del inmueble denunciado y a tales fines se ordenó librar oficio al Instituto de la Vivienda y Desarrollo Urbano. ----------

----------Relata que a fs. 131 en fecha 27/05/03 se decretó la venta en pública subasta de los derechos y acciones que le correspondan al demandado en autos, Sr. N. F., sobre el inmueble denunciado como Circunscripción XX, Sector XX, Manzana XX, Parcela XX, Partida Inmobiliaria Nro. XXXXXX-XXX. Agrega que a fs. 192/194 obra Resolución Nro. 1207/92 IPVyDU de la cual surge que al Sr. N. N. F., DNI: XX.XXX.XXX se le otorgó en carácter de tenencia precaria, en un plazo de amortización de 25 años, la vivienda Nro. XXX del B° XXX Viviendas de Rawson. Indica que a fs. 240 obra acta de remate de fecha 06 de julio de 2006, de la cual surge que resultó adquirente el Sr. C., J. P. y la Sra. S., C.. Refiere que a fs. 257 se presenta el comprador en subasta y acompaña depósito judicial, por el saldo de precio. Reseña que a fs.

289vta. obra informe emitido por el Sr. Oficial de Justicia del cual se extrae que en el domicilio Barrio XXX Viv. Casa Nro. XXX fue atendido por el Sr. N. F. quien le manifestó ocupar la vivienda en carácter de adjudicatario y por tal razón no pudo poner en posesión de la vivienda a los compradores en subasta. Describe que a fs. 325 se ordena oficio al IPVyDU a fin de que informe sí quienes pretenden la adjudicación a la fecha de la presentación reúne los requisitos que ese organismo exige para ser adjudicatario de una vivienda como la de autos el que es contestado por el organismo quien informa que la Sra. J. M. S. se encuentra inscripta en el Registro Permanente, bajo el Nro. 4282/14 y que la misma ha cancelado el crédito hipotecario que existía sobre el inmueble identificado como casa Nro. XXX del Barrio XXX Viviendas -Plan X- (cód. 149) de la ciudad de Rawson, no registrando por ello, deuda con ese instituto. Describe que a fs. 464/465 obra resolución interlocutoria Nro. 010/2015 emitida por la Excma. Cámara de Apelaciones de Trelew, Sala B, mediante la cual ordenó librar oficio al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano requiriendo que emita los actos administrativos que fueran necesarios para la transferencia del inmueble citado a nombre de la apelante a fin de viabilizar la escrituración del mismo, previo cumplimiento de las medidas de aprobación pertinentes, debiendo acompañar al oficio ordenado copia certificada por el Actuario de fs. 320, 322, 422/424vta, 435 y 438.----------Da cuenta que a fs. 479/480 obra la Resolución Nro. 2063/15 IPVyDU mediante la cual se ordena proceder al cambio de titularidad de la vivienda identificada como Casa Nro. XXX, Barrio XXX Viviendas, Código XXX, de la ciudad de Rawson, a favor de la Sra. J. M. S., DNI: XX.XXX.XXX, en razón de la manda judicial ordenada mediante y a los efectos de viabilizar su escrituración. Narra que luce a fs. 561 Nota Nro. 28/SROE/16 mediante la cual adjunta copia de la Sentencia Interlocutoria Nro. 14/SROE/16 dictada en los autos: "F., N. en autos: "A., A. c/ F., N. s/ Ejecutivo s/ Solicita" (Expte. Nro. 24.241-A-2015) mediante la cual se declaró inadmisible la presentación efectuada por no resultar un supuesto de competencia de ese Tribunal previsto en el art. 179, punto 1, inc. 1.5 de la Constitución Provincial. Asimismo, en su punto 2) exhorta al Juez de grado actuante y a otros magistrados que hayan intervenido en el principal a que remedien por conducto de las facultades ordinarias de que disponen los errores y vicios que en ese expediente se encuentra. ----------Indica que efectuado el detalle de las actuaciones y analizada la misma teniendo en consideración lo ordenado por el STJCH en orden a que al Juez de grado actuante y a otros magistrados que hayan intervenido en el principal que remedien por

conducto de las facultades ordinarias de que disponen los errores y vicios que en el expediente se encuentran interpreta como si resultara la suscripta un organismo de Alzada, pues se ordena remediar errores y vicios que hay en la causa, revisión que en principio lucen contrarios al principio de preclusión que rige en nuestro ordenamiento e injerencia del juez de grado en cuestiones resueltas por la Cámara de Apelaciones, ello mas allá de las facultades instructoras y de saneamiento que poseen los magistrados en mérito a lo dispuesto por los arts. 34 y 36 del C.P.C.C.----------Interpreta, en punto al embargo de derechos y acciones, que siendo el patrimonio del deudor la prenda común de sus acreedores, los créditos y en general los derechos y acciones pueden ser embargados y vendibles por subasta pública. Señala que los ordenamientos procesales nada disponen respecto de la subasta de derechos y acciones, que no obstante ello, expresa, que ha adoptado el criterio de que quien resulte adquirente en subasta deberá efectuar los trámites y/o acciones correspondientes a la luz de la legislación vigente a los fines de concretar la escrituración y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del bien, cuando lo que se subastan son derechos y acciones respecto de un bien inmueble, así como que en dichos casos a los fines de cumplir con los recaudos procesales de la subasta utilizó como criterio el de asimilar los derechos y acciones de que se trate a los bienes cuya forma de realización por subasta pública se encuentra prevista por el ordenamiento legal, de allí que se solicitan los títulos del inmueble, las condiciones de dominio, valuación fiscal, valores reales del bien y deuda municipal. Agrega que en los casos como el presente se debe poner en conocimiento del adquirente que a los fines de ejercer los derechos que le otorgaría la compra en subasta de derechos y acciones sobre determinado inmueble, debe cumplir con la requisitoria que para acceder a tales viviendas exige el IPVyDU, de manera que los interesados concurran al mencionado organismo para conocer cuáles son los recaudos establecidos. Lo que en forma tardía se cumplió habiéndola admitido el Instituto de acuerdo a la Resolución Nro. 2063/15 obrante a fs. 479/480 y que previamente ya le había indicado a los primigenios adquirentes según constancias de fs. 383 y de las copias del Expte. Administrativo agregado a la causa.----------
----------Memora que el demandado no cuestionó ni el embargo- que le fuera notificado a fs. 113 en el domicilio en el que vive-, ni el auto de subasta notificado el 13 de junio de 2003 según constancia de fs. 135 en el domicilio en el que reside el Sr. F.. Indica que tampoco efectuó ningún cuestionamiento el IPVyDU a la mecánica de la subasta, quien se presentó oportunamente solicitando el aumento

de base de la misma, pero nada dijo respecto de las condiciones de venta de los derechos y acciones del Sr. F. sobre un bien adjudicado por el organismo a éste, incluso informó que la Sra. J. M. S., que a la postre resulto cesionaria de los primitivos compradores en subasta, se encuentra inscripta en el Registro Permanente bajo el Nro. 4282/14, de lo que se desprende que la misma reúne los recaudos para acceder a una vivienda de esta naturaleza, además de haberle admitido la cancelación de la deuda el Instituto. Agregó que el propio IPVyDU dictaminó en septiembre de 2008, ante el requerimiento de los adquirentes que la subasta no había sido propiamente sobre el inmueble sino sobre los derechos y acciones y que como consecuencia el adquirente pasa a ocupar el lugar que tenía el anterior con los mismo derechos y obligaciones, entre la cuales se encuentra la de abonar las cuotas de amortización y los recaudos a cumplir por parte del adquirente. Agrega respecto de la aplicación al caso del art. 23 de la Ley XXV Nro. 5 que no es aplicable, pues no se trata en el caso de autos de un gravamen voluntario del adjudicatario, sino de un embargo trabado por un acreedor y que sí resultara de aplicación el mentado artículo al embargo de los derechos y acciones que al demandado le correspondían sobre el bien adjudicado por Resolución Nro. 1207/92 y se necesitará la autorización del IPVyDU dicho organismo fue notificado y citado para que tomara razón del mismo lo que hizo e informó, además, que había una medida similar en otra causa. Explica que al decretarse la subasta de los derechos y acciones que el demandado tenía sobre el bien en cuestión se ordeno la citación al IPVyDU para que dentro de los tres días de notificado se presentara a ejercer sus derechos lo que hizo con su presentación de fs. 150/153, informando el estado de la deuda a la fecha, pidiendo ampliación de base y eximición de seña para el caso de resultar adquirente ya que el organismo estaba interesado en pujar en la subasta y consintió todo el procedimiento sin invocar irregularidad alguna por parte de la actuación judicial, convalidando de este modo la medida decretada y la subasta ordenada, pues si hubiera considerado que como paso previo y en cumplimiento del art. 23 de la mentada ley, el Juzgado debió haber pedido autorización, así lo hubiera manifestado y no hubiera permitido que se siguiera con las actuaciones adelante, ello teniendo en cuenta que el IPVyDU es el principal interesado en el cumplimiento de la ley que rige su actividad y que se presume posee un acabado conocimiento de la misma y de sus fines sociales. Agrega que con las presentaciones efectuadas por parte del IPVyDU a través de su letrado apoderado consintió y convalidó cualquier actuación errónea que hubiera habido. Señala que para que resulte posible declarar la nulidad por

un acto defectuoso es indispensable que la omisión o el acto defectuoso no haya sido convalidado expresa o tácitamente. Por lo general la irregularidad de un acto procesal es susceptible de convalidarse mediante el consentimiento de la parte a quien ella perjudica, ello como consecuencia del carácter relativo que revisten las nulidades procesales. Los actos viciados o supuestamente viciados se consolidan si no se los ataca en tiempo hábil, precluyéndose con ello el derecho a solicitar la invalidez del procedimiento. ----------Señaló que cualquiera sea el planteo, una nulidad procesal o una nulidad de fondo, que se aplique el CC velezano o el CCC, lo cierto es que se trata de una nulidad relativa, ya que resulta convalidable con la debida intervención del IPVyDU, que es lo que ha ocurrido en la causa, ya que pese a que no se le solicito concretamente la autorización para la traba del embargo, ni para la subasta, el mentado organismo como se dijo tomo nota del embargo, se presento ante la notificación de la subasta y pidió aumento de base, acepto el pago de la deuda que mantenía F. con el IPV a la cesionaria compradora en subasta y finalmente dicto la resolución administrativa de cambio de titularidad. Estos actos no pueden sino considerarse como un acto de los previstos por el art. 1061 y 1063 del código Velezano o 393 y 394 del CCC en cuanto edictan que la confirmación de un acto jurídico puede ser expresa o tácita y que esta última es la que resulta de la ejecución voluntaria total o parcial del acto sujeto a una acción de nulidad, agregando el actual CCC que hay confirmación cuando la parte que puede articular la nulidad relativa- en el caso el IPVyDU- manifiesta expresa o tácitamente su voluntad de tener el acto por válido, después de haber desaparecido la causa de nulidad. Agrega que insistir con la nulidad ya sea procesal o de fondo es totalmente improcedente y extemporánea, pues de querer plantear una nulidad sobre el fondo de la cuestión también debería haberlo hecho al momento de decretarse la subasta, y que a todo evento se debe tener por notificado con la publicación de edictos ya que la función que cumplen estos es la de publicidad del acto más allá que del análisis de la causa se desprende que tomo conocimiento en forma personal de la misma.----------
----------II) A fs. 617/619vta. el demandado N. F. señala que toda decisión judicial en la medida que afecte derechos particulares debe responder a una motivación suficiente y resultar la derivación razonada de los antecedentes de hecho y derecho alegados y probados en las actuaciones de modo tal que se encuentre cabalmente a resguardo la garantía constitucional de defensa en juicio. Explica que la decisión apelada luego de efectuar una pormenorizada reseña de las distintas

incidencias acontecidas en el trámite de las actuaciones, la juez de grado aborda el tratamiento de la cuestión llamada a resolver, según indica, "...teniendo en consideración que el STJCH ha ordenado al Juez de grado actuante y a otros magistrados que hayan intervenido en el principal que remedien por conducto de las facultades ordinarias de que disponen los errores y vicios que en el expediente se encuentran...", que no obstante ello entiende que han operado distintos institutos que hacen imposible la revisión de dicho acto y, por ende, consagran los derechos adquiridos por el ejecutante en el curso del proceso la preclusión procesal y la convalidación. Da cuenta que la resolución apelada adolece de un grave vicio de fondo en la medida que desconoce el contundente fallo del STJCH del 6 de junio de 2016 que señala que "...el Juez de grado ha omitido considerar la legislación vigente que veda ejecutar los derechos sobre vivienda sociales (art. 23 de la Ley XXV No. 5), de la que se extrae que cuando estamos en presencia de una vivienda social, permitir que la vivienda sea ejecutada por un acreedor corriente, cuando la beneficiaria de la titularidad administrativa vive en el inmueble con sus hijos, Implicaría una cabal desnaturalización del régimen protectorio de la familia y el propio sentido de la vivienda social...". Indica que incurre en un manifiesto error de derecho al confundir el plantea efectuado relativo a una nulidad substancial del acto administrativo con una nulidad procesal, suponiendo que pueden operar los institutos de la preclusión o de la convalidación. Explica que se ha deducido una nulidad substancial respecto del acto administrativo instrumentado mediante la Resolución DPVyDU No. 2063/15, en sede administrativa (tal como surge de la copia de la presentación efectuada ante la Dirección Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano) y judicial, a los efectos de obtener la suspensión de los efectos del acto cuestionado. Agrega que la nulidad, de carácter absoluto e insanable, pone en crisis la existencia misma del acto. Relata que mediante la Ley XXV Nro. 5 se creó el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, cuyo objeto es mejorar las condiciones de la vivienda rural y urbana y solucionar el déficit habitacional de la provincia y que transcribe el artículo 23. Cita jurisprudencia en aval de su postura y señala que la finalidad de la vivienda identificada con el Nro. XXX, Barrio XXX Viviendas, Código XXX de la Ciudad de Rawson, es la de satisfacer la necesidad habitacional de familias de menores recursos que no pueden acceder a la casa propia sino a través de una importante ayuda del Estado provincial. Indica que la decisión adoptada mediante la Resolución IPVyDU Nro. 2063/15 resulta nula de nulidad absoluta e insanable, toda vez que -no autoriza con carácter previo actos de disposición sobre la unidad

habitacional sino que convalida un proceso marcado por la irregularidad y -violenta el propósito tenido en mira por el legislador al regular la adjudicación de viviendas sociales y conceder al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano la facultad de regular la disposición de éstas (transferencia, cesión, locación y gravamen). Sostiene que la Asesoría de Familia en la intervención que le cupo en estas actuaciones señaló que la finalidad de la vivienda se ha desvirtuado para solventar una deuda y, así, ser adjudicada en subasta a un tercero (para ser cedida en dos oportunidades), con claro beneficio económico para sujetos extraños a la situación de insuficiencia económica tenida en mira para ser paliada con el apoyo o la ayuda de la inversión pública con fines sociales, que la convalidación de estos procederes por parte del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano a través de la Resolución IPVyDU Nro. 2063/15 resulta nula de nulidad absoluta e insanable en la medida en que no se halla autorizada por el artículo 23 de la Ley XXV Nro. 5. Explica que las disposiciones de la citada norma son de orden público y la inobservancia de los requisitos impuestos son causa de nulidad del acto emitido con tal defecto. Agrega que la Resolución dictada por el IPVyDU es un acto administrativo dictado en el marco del Expediente Nro. 1922/15 M.I.P. y S.P. y como tal su notificación se encuentra sujeta a las disposiciones de los artículos 61 y 62 del Decreto-ley No. 920, que imponen determinados requisitos y formas de notificación los que no pueden soslayarse a través de la modalidad de notificación prevista en el artículo 133 del ritual, razón por la cual la notificación del acto se ha operado respecto de su parte en la oportunidad de la presentación que lo cuestiona, tal como prescribe el artículo 61 del DL Nro. 920, tal como lo ha entendido el STJCH al resolver en los términos en que lo ha hecho puntualizando la existencia de graves vicios y errores de forma y de fondo. En síntesis, señala que el STJCH ha dejado claramente sentado que la vivienda objeto de autos y los derechos que sobre ella tiene el demando no son disponibles, en la medida en que el beneficiario vive en el inmueble con sus hijos y porque ello implicaría una cabal desnaturalización del régimen protectorio de la familia y el propio sentido de la vivienda social. Formula el petitorio de rigor. ----------

----------III) A fs. 620 se corre traslado de la expresión de agravios. A fs. 622/623vta. se presenta al cesionaria del comprador en subasta Sra. J. M. S. quien manifiesta que los fundamentos vertidos por la demandada no resultan ser en absoluto una crítica concreta y razonada de los fundamentos dados por la magistrada de grado. Explica que no puede decirse que la juez de primera instancia desconoce el contundente fallo del STJCH pues el mismo

utiliza el tiempo verbal condicional simple que expresa la probabilidad o posibilidad de que algo suceda que lo tanto la jueza de grado no desconoce lo exhortado y analiza minuciosamente lo ordenado por aquella resolución, concluyendo que más allá de lo indicado por el STJCH del análisis de la causa surge claramente que no puede hablarse en esta causa de angustiosos términos del art. 172 del CPCC por cuanto si bien a lo largo del expediente y de los años hubieron errores que podrían haber ameritado correcciones en el procedimiento tales errores se fueron subsanando con distintas actuaciones y fueron consentidos a lo largo de los años por el propio ejecutado. Agrega que tardíamente pretende cuestionar la falta de autorización del IPVyDU en los términos del art. 23 de la ley XXV Nro. 5 y la Resolución 2063/15, que por lo tanto insistir con la nulidad ya sea procesal o de fondo es totalmente improcedente y extemporánea pues debería haberlo hecho al momento de decretarse la subasta. Agrega que no debe dejarse de lado la aplicación del art. 599 del Código Procesal según el cual el juez no podrá decretar de oficio la nulidad de la subasta si hubiere decretado medidas que importen considerar válido el remate y en las presentes actuaciones se han dictado resoluciones judiciales convalidantes de la subasta las cuales han sido indicadas la jueza de grado en la resolución atacada. Cita jurisprudencia en aval de su postura y formula el petitorio de rigor solicitando se desestimen los agravios de la demandada y se confirme la resolución apelada, con costas. ----------

-----IV) Corresponde señalar en primer término que la nulidad de la Resolución Administrativa Nro. 2063/15 dictada por el IPVyDU en el Expediente Nro. 1922/15 M.I.P. y S.P. debe ser interpuesta y discutirse en sede administrativa pues ello excede el marco de la presente causa.----------

-Sentado ello, según ley XXV Nro. 5, el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano tiene por objeto solucionar el déficit habitacional (art. 1, 3er. párrafo), siendo su función planificar y realizar la construcción de viviendas, tanto urbanas como rurales, para su venta o arrendamiento especialmente a familias de limitados recursos económicos (art. 4to. inc. a), estableciendo el art. 14 el modo de adjudicación de las viviendas a los postulantes.----------En este marco normativo, todo acto de disposición de un beneficiario respecto de la adjudicación que configure una pretendida transferencia, cesión, locación o imposición de gravámenes sobre dicho derecho de adjudicación requiere necesariamente de la autorización del organismo provincial, conforme claramente lo prevé el art. 23 de la XXV N° 5. Tal

recaudo se justifica prioritario pues la finalidad que se persigue es la de satisfacer la necesidad habitacional de las familias de menores recursos a las que no le es permitido acceder a la vivienda familiar por otros medios.----------En tal contexto, del certificado de dominio glosado a fs. 220/223 surge que el ejecutado en autos no es propietario de la vivienda pues el titular registral de la misma continúa siendo el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de modo que el ejecutado sólo titulariza el derecho derivado de la adjudicación que el Instituto le otorgara oportunamente tal como surge de la Resolución Nro. 1207/92IPVyDU que luce a fs. 192/194. Consecuentemente lo único que se ha rematado en autos son los derechos y acciones que el Sr. N. M. F. posee sobre dicho derecho de adjudicación que consisten en obligaciones que debe cumplir, entre las que se encuentran las de no darle al inmueble otro destino que no sea exclusivamente el de vivienda familiar, no transferirla, no darla en préstamo de uso ni en arrendarla total o parcialmente, mantenerla en buen estado de conservación, uso y limpieza, no realizar modificaciones, mejoras que puedan modificar el estado actual del inmueble sin la conformidad previa del Instituto y por escrito, deberá hacerse cargo de las cuotas de amortización e intereses del préstamo que establece el Instituto, de los impuestos , tasas y contribuciones, seguros y cualquier otro adicional que imponga el Instituto, de los gastos de conservación y funcionamiento del inmueble.----------Esta sala, en la SDF Nro. 01/2015, tuvo la oportunidad de expedirse en el sentido que resulta correcto afirmar que no puede ser asimilado el carácter de "adjudicatario" con la calidad de "propietario", por lo que es evidente que tal asignación como "adjudicatario" implica la asignación del inmueble en carácter de venta supeditada a una condición suspensiva, cual es la concreción de los actos jurídicos posteriores pendientes de cumplir, para lo cual se deberán satisfacaer los demás requisitos y/o condiciones que la reglamentación imponga para habilitar el perfeccionamiento de la transmisión de dominio comprometida con la referida adjudicación.----------Se dijo, entonces, que es factible explicar las particularidades que presenta este compromiso de transferencia del dominio que se halla supeditada únicamente a la satisfacción de los demás requisitos exigidos reglamentariamente, y que es aquello que en la práctica implica la adjudicación otorgada por el I.P.V, del siguiente modo: el contrato administrativo, como el contrato de derecho privado, resulta del encuentro de dos consentimientos, de dos manifestaciones de voluntad, aunque, por supuesto, moduladas por especiales razones de interés público en el supuesto bajo análisis, por

caso consiste en propender al mejoramiento de la calidad de vida de la población, solucionar el déficit habitacional, o el mejoramiento de las condiciones de la viviendas (conf.: art. 1, 2º párr. de la Ley XXV N° 5), las cuales le otorgan al referido contrato su trasfondo y su naturaleza propia o especial.----------

----Sin embargo, mientras la manifestación de voluntad del contratante adjudicatario "precario" presenta el mismo carácter de simplicidad que la de los contratos de derecho privado, la manifestación de voluntad de la Administración se expresa ordinariamente bajo la forma de una operación compleja descompuesta en cierto número de fases, más o menos numerosas, entre las cuales el acto de conclusión propiamente dicho del contrato se encuentra frecuentemente precedido de medidas previas que condicionan esta conclusión y de medidas de aprobación o ratificación posteriores que la complementan y condicionan en su ejecución. ----------Esta distinción, de plena aplicación al presente caso, quiere decir que la "adjudicación precaria" otorgada se trata de un acto por medio del cual la Administración asigna al solicitante un derecho de adjudicación sobre un inmueble cierto y determinado, con ajuste a todos y cada uno de los requisitos emergentes del marco legal de aplicación para que, una vez cumplidos, pueda obtener la transferencia dominial de la propiedad a través de la escritura respectiva, deviniendo recién allí el "adjudicatario" en "propietario" del inmueble.----------En tal sentido, cabe recordar que de la interpretación armónica de diversas normas del código derogado se infería el principio que el patrimonio era la prenda común de los acreedores, y en tal sentido el derecho de adjudicación sobre el inmueble embargado integra el patrimonio del demandado.----------A mayor abundamiento, el art. 242 CCyC establece que todos los bienes del deudor están afectados al cumplimiento de sus obligaciones y constituyen la garantía común de sus acreedores, con excepción de aquéllos que este Código o leyes especiales declaran inembargables o inejecutables.----------

----------Ahora bien, dado el carácter que ostentaba el ejecutado antes de la subasta del mismo respecto del bien, esto es adjudicatario, debe entenderse que lo dispuesto Resolución Nro. 2063/15-IPVyDU -que luce a fs. 479/480- importó sólo cambiar la titularidad sobre la mentada adjudicación reconociéndola a la Sra. J. M. S. merced a su calidad de adquirente en subasta a los fines de viabilizar la futura y potencial escrituración de la vivienda. Pero ello no implicó la pérdida de tal derecho de posesión del bien, que con motivo de la originaria asignación en adjudicación en los

términos y extensión antes descriptos, le fuera entregado a la aquí ejecutada. ---------
---

-----En tal contexto, una vez cumplido con lo ordenado por esta Alzada en el resolutorio de fs. 464/465vta. deberá la cesionaria de los adquirentes en subasta nombrada precedentemente ocurrir por la vía que corresponda a fin de dirimir quien tiene un mejor derecho a poseer el inmueble en cuestión.----------Así las cosas, corresponde rechazar el recurso de apelación por carecer de agravio, toda vez que la sentencia interlocutoria Nro. 070/2017, en cuando ordena continuar con las actuaciones según su estado en nada afecta a su interés en los términos expuestos según lo razonado precedentemente. ----------V) Por último, en punto a las costas, si bien una de las partes resultó vencida lo cierto es que aquella actuó sobre la base de una razonable convicción acerca del derecho que defendió encontrándose debidamente justificada dada las particularidades del caso, por lo que en mérito a ello las mismas se imponen en el orden causado (arts. 69 segundo párrafo y 70 del C.P.C.C.).----------El tribunal cimero nacional ha dicho que "es posible reconocer excepciones a tal regla de la derrota en las condiciones que se establecen que en el segundo párrafo del artículo 68 del código procesal, al facultarse a los jueces a eximir total o parcialmente de esta responsabilidad al litigante vencido, por decisión fundada (Fallos: 311:809 y 317:1640, entre otros)".----------
----------Asimismo por la labor en la instancia de grado dada la importancia de las tareas cumplidas y éxito obtenido se regulan honorarios al Dr. F. G. J., letrado patrocinante de la cesionaria del comprador en subasta, en el importe de 8 Jus y al Dr. J. I. G. A., letrado patrocinante del ejecutado, en el mismo monto (conf. arts. 5, 6, 8, 32 y concordantes ley XIII Nro. 4), en ambos casos con más el IVA pertinente si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96, leyes 23.349 y 23.871). ----------
----------En su mérito la Sala "B" de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Trelew, **RESUELVE:**----------
----------I) RECHAZAR el recurso de apelación por carecer de agravio dado lo expuesto ut supra y en consecuencia confirmar la Sentencia Interlocutoria Nro. 070/2017 de fs. 595/610 en cuanto impone continuar las actuaciones según su estado y con los alcances dispuestos precedentemente. ----------II) Imponer las costas de la Alzada en el orden causado (arts. 69 segundo párrafo y 70 del C.P.C.C.).----------III)

Regular honorarios por su actuación en segunda instancia al Dr. F. G. J., letrado patrocinante de la cesionaria del comprador en subasta, en el importe de 8 Jus y al Dr. J. I. G. A., letrado patrocinante del ejecutado, en el mismo monto (conf. arts. 5, 6, 8, 32 y concordantes ley XIII Nro. 4), en ambos casos con más el IVA pertinente si correspondiere (conf. art. 1ro. Res. Gral. D.G.I. 4214/96, leyes 23.349 y 23.871). ------

---

-----IV) REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE. ----------

SERGIO RUBÉN LUCERO
JUEZ DE CÁMARA

RAÚL ADRIÁN VERGARA
PRESIDENTE

ALDO LUIS DE CUNTO
JUEZ DE CÁMARA

-----REGISTRADA BAJO EL NRO. _____ DEL AÑO 2017 – SIE – CONSTE. ----------

UBALDO RENÉ AGUILERA
SECRETARIO DE CÁMARA