

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL
Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

ACTUACIONES N°: 993/20



H104037371163

JUICIO: INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO TUCUMÁN c/ ESCALERA JUANA ROSA s/ DESALOJO. EXPTE N° 993/20.-

San Miguel de Tucumán, 11 de septiembre de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano Tucumán c/ Escalera Juana Rosa s/ Desalojo", expte. n° 993/20, del que

RESULTA:

I. En fecha 12/03/2020, se presenta la letrada María Gabriela Leas, en el carácter de apoderada del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano e inicia demanda de desalojo en contra de Juana Rosa Escalera (DNI 11.796.754) y/o cualquier otro ocupante del inmueble identificado como mza. 21 B, casa 10 del Barrio 2500 Viviendas en Manantial Sur.-

Manifiesta que su mandante es la autoridad de aplicación de la Ley n° 21.581 (FO.NA.VI) y de la Ley n° 24.464 (Sistema Federal de Viviendas), sus complementarias y modificatorias, marco jurídico especial y específico que rige el acceso, conservación y pérdida de derechos a las viviendas FO.NA.VI.-

Sostiene que en tal carácter, el IPVDU es el titular de dominio de la unidad habitacional en cuestión, la cual se encuentra sometida al régimen de adjudicaciones previsto en las normativas mencionadas.-

Mantiene que la unidad habitacional fue entregada mediante la suscripción de un acta de tenencia y uso provisorio e intransferible de vivienda única para familias en situación de emergencia social precaria y resolución de adjudicación, instrumentos agregados al expte. administrativo que se acompaña.-

Indica que mediante resolución n° 2796/19 se revocó la adjudicación y se dejó sin efecto el acta de tenencia precaria por causal de falta de

habitabilidad, la cual fue recurrida por Johana Carrizo, adquirente por boleto de compraventa.-

Señala que mediante resolución N° 3112/2019 se rechazó el recurso de reconsideración interpuesto porque se evidencia que la unidad ha sido enajenada encontrándose ocupada por Johana Carrizo, contraviniendo de esta forma lo dispuesto por la cláusula segunda del acta de tenencia en cuanto se encuentra vedado migrar la finalidad del inmueble, con el mayor agravante de que la vivienda se encuentra subsidiada para situaciones de emergencia social por lo que deviene exigible la obligación de entregar la propiedad a mi mandante.-

Refiere que, en fecha 21/10/2019, mediante Oficial de Justicia Ad Hoc del IPVDU, se intimó a los ocupantes a hacer entrega de la vivienda por el plazo de 10 días, lo cual no ha sido cumplido, por lo que se inicia el presente proceso.-

II. En fecha 03/02/2021, se presenta Samanta Johana Carrizo (DNI 33.697.942), con el patrocinio del letrado Juan Manuel Esteban Carro, contesta demanda y opone excepciones.-

Plantea excepción previa de falta de personería, la cual fue resuelta mediante sentencia de fecha 08/04/2022 rechazando la misma, con costas a cargo de la demandada vencida.-

Niega que la actora tenga derecho a reclamar la restitución del inmueble porque no existe ningún contrato en común con aquella.-

Sostiene que no reviste el carácter de tenedora precaria, sino que, del expediente administrativo que adjunta la actora (cuya autenticidad reconoce), surge que es propietaria del inmueble adquirido mediante boleto de compraventa.-

Mantiene que suscribió el boleto con Juana Rosa Escalera, quien le otorgó la posesión de la casa que habita desde agosto de 2018, junto a su hermana y sus cuatro hijos menores de edad, dos de ellos discapacitados; a la cual le realizó numerosas modificaciones, conforme se constata en acta de inspección de fecha 02/08/2019.-

Destaca que no corresponde el desalojo por intrusión porque ella ingresó al inmueble por boleto de compraventa, con total y absoluta conformidad del poseedor anterior, atento lo declara en el acta comparendo de fecha 01/08/19, que obra en el expediente administrativo.-

Entiende que el debate sobre la legitimidad del acto de compra y sobre quien tiene el mejor derecho para retener el bien, es extraño a la vía del juicio de desalojo.-

Ofrece pruebas y solicita que se rechace la demanda.-

III. En fecha 16/05/2022 se abrió la causa a prueba. Concluído el plazo probatorio, en fecha 05/09/2022 se elaboró el informe del actuario.-

Mediante proveído de fecha 28/08/2023, pasaron los autos a despacho para resolver.-

CONSIDERANDO:

1) Legitimación activa

En primer lugar, debe analizarse la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, ya que éstos se constituyen en presupuestos preliminares y necesarios para la declaración del derecho a favor de quien inicia la acción.-

El Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Tucumán, es el titular de dominio de la unidad habitacional objeto del proceso (adjunta informe registral), la cual se encuentra sometida al régimen de adjudicaciones de la Ley n° 21.581 (FO.NA.VI) y de la Ley n° 24.464 (Sistema Federal de Viviendas), sus complementarias y modificatorias.-

Dicha unidad habitacional fue entregada a Juana Rosa Escalera, mediante la suscripción de un "Acta de Tenencia y Uso Provisorio e Intransferible de Vivienda Única para Familias en Situación de Emergencia Social Precaria" en fecha 12/06/2015; y finalmente, mediante la Resolución de adjudicación n° 3509/16 de fecha 22/06/2016.-

Los instrumentos mencionados se encuentran adjuntados en el expediente administrativo acompañado por la parte actora, el cual es reconocido por la demandada.-

En consecuencia, se encuentra suficientemente acreditada la legitimación activa del actor para promover la demanda de desalojo.-

2) Hechos controvertidos

El cuadro fáctico sobre el que gira la controversia, puede sintetizarse de la siguiente manera:

1. El IPVyDU adjudicó la vivienda, objeto del proceso, a Juana Rosa Escalera mediante acta de tenencia de fecha 12/06/2015 y resolución de fecha 22/06/2016, lo que constituía un beneficio intransferible.-

2. En fecha 15/08/2018, Juana Rosa Escalera vendió a Samanta Johana Carrizo por boleto de compraventa, la vivienda adjudicada por el IPVyDU.-

3.- El IPVyDU revocó la adjudicación por causal de falta de habitabilidad, y solicitó el desalojo de la vivienda.-

4. Samanta Johana Carrizo se niega a restituir el inmueble por cuanto sostiene que ella lo compró por boleto de compraventa a la anterior propietaria, y que no tiene ningún vínculo con el actor de este proceso.-

3) Análisis de la prueba:

El actor acompañó el expediente administrativo n° 7452/440-2019 (prueba A1); el cual contiene el acta de tenencia y uso, celebrada entre él y la demandada Escalera, de la cual surge la obligación del tenedor de ocupar de inmediato la vivienda que le entrega el IPVyDU y mantenerse de manera personal, continua y permanente en ella (cláusula segunda); y que tanto la tenencia provisoria como el subsidio de la unidad al suscribirse la adjudicación definitiva resultan un beneficio intransferible a terceras personas ajenas a la asignación de la unidad por el IPV (cláusula quinta).-

De las declaraciones testimoniales (prueba D3) se evidencia que quien habita el inmueble no es la adjudicataria sino, Samanta Johana Carrizo con su hermana y sus hijos; es decir, que se incumplió con las condiciones mencionadas anteriormente.-

La sra. Carrizo sostiene que compró la propiedad a Juana Rosa Escalera, mediante boleto de compraventa celebrado en fecha 15/08/2018, y que no tiene ningún tipo de relación con el actor; sin embargo, del propio boleto se desprende que el inmueble corresponde al Instituto Provincial de la Vivienda de la provincia de Tucumán.-

Uno de los objetivos del IPVyDU es instrumentar y armonizar los recursos disponibles y potenciales, para que las familias, especialmente las de

menores recursos, radicadas en el territorio de la provincia, se alojen dignamente. Para ello, establece requisitos socio-económicos para la inscripción en los distintos programas que ofrece y regula los procedimientos y condiciones especiales para cada caso.-

La propia naturaleza del organismo, justifica el carácter de intransferible de las viviendas otorgadas, tratándose en este caso de un programa para familias en situación de emergencia social precaria, lo cual no puede ser desconocido por la adjudicataria.-

La vivienda en cuestión está subsidiada por el Decreto Acuerdo de Necesidad y Urgencia 2/3 (ME) del 16/03/2015, el cual solo alcanza al titular registrado en el IPVyDU y a su grupo familiar.-

Finalmente y atento al incumplimiento señalado, mediante resolución n° 02796/2019, el IPVyDU resuelve revocar la adjudicación de la vivienda efectuada a Juana Rosa Escalera y dejar sin efecto el acta de tenencia suscripta entre ésta y el Instituto, por la causal de falta de habitabilidad.-

No cabe duda, que las viviendas adjudicadas por dicho organismo no pueden disponerse libremente porque se perdería la esencia propia del mismo, que es el encargado de implementar las políticas adecuadas para la programación y ejecución de viviendas, y para el ordenamiento y desarrollo de los centros urbanos, conforme a las atribuciones otorgadas por la Ley N° 3619.-

Por lo tanto, las demandadas carecen de derecho de ocupar el inmueble, el cual es propiedad del IPVyDU, y pesa sobre aquellas la obligación de restituirlo (art. 490 del CPCCT).-

En consecuencia, la acción de desalojo resulta procedente.-

4) Menores en el inmueble:

Conforme surge de las constancias de autos, del expediente administrativo n° 7452/440-2019, de las declaraciones testimoniales y, en particular, del acta de inspección ocular confeccionada en fecha 21/06/2022, se verifica la presencia de menores en el inmueble a desalojar.-

Al realizarse la medida, el oficial de justicia fue atendido por Verónica Vanesa Carrizo (DNI 30.260.964) y Samanta Johana Carrizo (DNI 33.697.942), quienes manifiestan habitar el inmueble junto con los hijos de ésta

última, Thiago Bautista Correa (DNI 52.573.001), Luna Dominc Díaz (DNI 49.615.942) y Milan Matías Correa (DNI 53.638.378); todos menores de edad y el más chico de ellos con discapacidad.-

El oficial de justicia, al labrar el acta, deja constancia de que le fueron exhibidos los DNI de los menores de edad y el certificado de discapacidad de uno de ellos. Además, en el expediente administrativo, existen copias de los documentos mencionados.-

Atento al plexo constitucional y convencional vigente, corresponde contemplar la Convención de los Derechos del Niño (conf. art. 75 inc. 22 de la CN), que en su art. 3.1 reconoce explícitamente el "interés superior del niño" y le asigna a los diversos poderes del Estado la obligación de tomar medidas para garantizar los derechos de los menores.-

Siendo uno de éstos, el derecho a la vivienda, entiendo oportuno en el presente caso, para cumplir con la tutela de los menores que podrían verse perjudicados con la presente resolución, ampliar el plazo para que la misma se haga efectiva a los sesenta (60) días.-

Asimismo, y a la luz de lo resuelto recientemente por la Corte Suprema de Justicia de la Nación respecto de que "esta Corte dispone que los jueces de la causa pongan en conocimiento de las autoridades competentes la situación de las niñas/os y/o adolescentes que pudieran verse afectados en autos, a los fines del pertinente resguardo de sus derechos de rango constitucional..." (conf. CSJN, 01/08/2013, "Escobar, Silvina y otros s/ infracción inc. 1, art. 181, CP Recurso de hecho"), corresponde poner en conocimiento al Defensor de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida que por turno corresponda y a la DINAYF (Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia), de la presente resolución, a los fines que estimen pertinentes.-

5) Costas

Las costas se imponen a la parte demandada vencida, por ser ley expresa (art. 61 del CPCCT).-

Se reserva la regulación de honorarios, para cuando las partes y/o letrados estimen la base a tales efectos.-

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la demanda por DESALOJO iniciada por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, en contra de Juana Rosa Escalera (DNI 11.796.754), Samanta Johana Carrizo (DNI 33.697.942) y/o cualquier otro ocupante. En consecuencia, se condena a la demandada a hacer entrega al actor, del inmueble identificado como mza. 21 B, casa 10 del Barrio 2500 Viviendas en Manantial Sur, provincia de Tucumán, libre de ocupantes y pertenencias, en el plazo de sesenta (60) días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de disponerse su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanar domicilio si fuere necesario.-

II) DAR VISTA de la presente resolución, al Defensor de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida que por turno corresponda y a la DINAYF (Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia), a los fines que estimen pertinentes; conforme lo considerado.-

III) COSTAS, se imponen a la demandada vencida; conforme lo considerado (art. 61 del CPCCT).-

IV) SE RESERVA la regulación de honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas
Juez en Documentos y Locaciones de la III° Nom.

NRO.SENT: 0819 - FECHA SENT: 11/09/2023

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281, Fecha:11/09/2023;

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>