

Expediente: **6917/20**

Carátula: **INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE TUCUMAN C/ NAVARRO CECILIA ROMINA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IV**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **29/11/2023 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - DEFENSORIA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRIGIDA DE LA IIº NOM, -INTERVENCION COMPLEMENTARIA

90000000000 - RUZ, SANTINO-DEFENSOR DE MENORES E INCAPACES IIº NOMINACION

20127342890 - NAVARRO, CECILIA ROMINA-DEMANDADO

27237110620 - INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, DE TUCUMAN-ACTOR

JUICIO: "INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE TUCUMAN c/ NAVARRO CECILIA ROMINA s/ DESALOJO". Expte. N° 6917/20.

2

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV

ACTUACIONES N°: 6917/20



H104047558083

JUICIO: "INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE TUCUMAN c/ NAVARRO CECILIA ROMINA s/ DESALOJO". Expte. N° 6917/20.

San Miguel de Tucumán, 28 de noviembre de 2023.

AUTOS Y VISTO:

Para resolver los presentes autos caratulados: INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE TUCUMÁN c/ NAVARRO CECILIA ROMINA s/ DESALOJO, y

CONSIDERANDO

En fecha 18/12/20 el actor con patrocinio letrado, inicia acción de desalojo en contra de Navarro Cecilia Romina, y/o cualquier ocupante del inmueble identificado como Torre D, Piso 6 A del Barrio 249 Viviendas-Costanera.

Sostiene que es la autoridad de aplicación de la ley n.º 21.581 (FO.NA.VI) y 24464 (Sistema Federal de vivienda), en tal carácter, el IPVDU es titular de dominio de la unidad habitacional en cuestión, la cual se halla sometida al régimen de adjudicaciones previsto en la ley n.º 21.581 y 24.464 citadas.

Expresa que la unidad habitacional fue entregada mediante Resolución de Transferencia (del 28 del junio de 2004) a la Sra. Maria Victoria Alfonso, instrumento agregado al expediente Administrativo, que acompaña. Dice que por resolución 4504/18 el Instituto (propietario) revoca la adjudicación y la resolución de transferencia por falta de pago.

Sostiene que conforme expte administrativo n.º 3372/440-2020 el oficial de justicia constata ocupado por la Sra. Navarro y el concubino el inmueble en cuestión.

Cita la normativa que considera aplicable, ofrece pruebas, y solicita que oportunamente se haga lugar a la presente acción, con costas.

Corrido el traslado de demanda pertinente, por actuación de fecha 21/12/21 se presenta la demandada con patrocinio letrado y contesta la acción deducida en su contra.

Expresa, como fundamento de la defensa, que para evitar la usurpación, la administradora del Edificio, la Sra. Patricia Ruz, inicia tramite de adjudicación a su hermano Diego Ruz, con el expediente n.º 10535/440-2017. Entre otros antecedentes de los trámites efectuados por ante el IPVDU, señala que el instituto provincial de la vivienda, en fecha agosto de 2019, aprobó la locación de la unidad y, que el Dr. Wilde, funcionario de la repartición, le aconsejo en forma verbal que se instalen en el Dpto, ya que se hacían cargo de las expensas y refacciones. Destaca las mejoras y tareas de conservación efectuadas por su parte en el inmueble. Cita normas constitucionales. Ofrece prueba documental, solicita una audiencia conciliadora, y el rechazo de la demanda, en su oportunidad.

Por decreto de fecha 19 de agosto de 2022 se abre la causa a pruebas, agregándose las mismas por informe actuarial de fecha 12/10/2022.

Oblada planilla fiscal, se ordena el pase a resolver, decisión que se encuentra firme, por lo que los autos se hallan en condiciones de ser resueltos.

Para la resolución del caso particular, especial trascendencia adquiere el expediente administrativo incorporado a la causa, cuyo original en este acto tengo a la vista. Destaco que ambas partes ofrecieron como prueba el citado expediente.

De su compulsa, surge que a foja 32 consta resolución n° 2205/2004 que transfiere a favor de la Sra. María Victoria Alfonso el inmueble objeto del litigio, en fecha 28 de junio de 2004.

Sin embargo, el 16 de octubre de 2018 (ver foja 37) la Sra. Interventora del IPVDU revoca la resolución 2205/2004. El 30 de enero del 2019 se hace constar el estado de abandono del inmueble (foja 43). El 25 de febrero de 2019 (foja 45), se eleva nota a los fines que se normalice la situación del inmueble, ya sea otorgando a favor del tenedor del inmueble, Sr. Alberto Ruz (quien ocupa el departamento con la hoy demandada), un contrato de locación, o recuperar la unidad.

A foja 53 se solicita al Sr. Ruz y a la Sra. Navarro la presentación de documentación a los fines de la confección de un contrato de locación.

A foja 57 consta la suscripción del contrato de locación por parte de los Sres. Ruz/Navarro, y consta también que "dicho contrato no fue suscripto por la Sra. intrentora".

A foja 61 se indica que "...deberán iniciarse las acciones judiciales para recuperar la unidad identificada como Torre D Dpto. 6 del plan 249 viviendas e infraestructura en San Miguel de Tucumán".

Destaco, por último, las actuaciones agregadas a fojas 65 y 67/68 del expediente administrativo.

Del cotejo efectuado surge que la parte demandada no logra acreditar la existencia de un derecho a permanecer en el inmueble objeto de la acción, toda vez que no logro probar la calidad de actual y vigente locataria del departamento, ni que tenga sobre el mismo un goce y uso legitimo.

Entiendo que en el caso corresponde aplicar la doctrina de los actos propios, toda vez que la demandada sostiene que iniciaron - en sede administrativa - los trámites para lograr la adjudicación del inmueble y luego la locación, sin embargo, ante el desenlace negativo de sus pretensiones, repele la presente acción, al entender que no tiene obligación de restituir.

Conceptualmente, la doctrina de los actos propios es una construcción jurídica a la que se recurre para rechazar pretensiones contradictorias con la conducta pasada del pretensor, cuando ellas contrarían la buena fe o vulneran la confianza que se depositó en dicha conducta. Al proteger de este modo a la contraparte y a los terceros ante tales cambios de actitud, se ampara la buena fe y la regularidad y confiabilidad del tráfico jurídico.

En efecto, la ocupante no puede contradecir en juicio sus propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces. La sanción de la conducta contradictoria se funda en la necesidad de guardar un comportamiento coherente, indispensable para el buen orden y desarrollo de las relaciones.

La aplicación de esta doctrina supone una conducta inicial del ocupante, y su contradicción con la pretensión posterior, extremos que de conformidad a las constancias de la causa, lucen configurados. "La jurisprudencia y la doctrina han establecido como válido y eficaz el principio que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos. Libre es la voluntad del hombre para determinar y actuar en cualquier sentido, pero cuando esta actuación voluntaria crea o reconoce algún derecho a favor de terceros, surge una relación jurídica entre éste y el agente que no puede ser arbitrariamente discutido o desconocido por actos posteriores. La misma constituye técnicamente un límite al ejercicio del derecho subjetivo o de una facultad derivada del principio de buena fe y particularmente de la obligación de observar dentro del tráfico jurídico, un comportamiento coherente" (cfr. Excma. Cámara del fuero, sala 2da. sent. n° 324 del 06/12/1995).

En cuanto a las mejoras denunciadas, cabe señalar que: "La denuncia de mejoras realizadas en el inmueble y demás circunstancias alegadas por la demandada, deberán ser objeto de un proceso posterior puesto que exceden el marco del juicio desalojo. Respecto de las reformas introducidas en el inmueble, el art.437 del C.P.C.C.T., dispone que: " No impedirá el lanzamiento la reclamación del vencido por mejoras o labores. En este caso se hará constar el estado del inmueble y las mejoras para que el reclamante justifique su derecho en otro juicio, sin perjuicio de la fianza y medidas de seguridad que fueran procedentes". (cfr. Excma. Cámara del fuero, sala 2da. sent. 458 del 06/11/2015).

Con relación a las costas, corresponde que sean soportadas por la parte demandada, sobre la base del principio objetivo de la derrota (artículos 105 y 106 del CPCC). Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Tucuman, en contra de Navarro Cecilia Romina y cualquier otro ocupante del inmueble respecto la unidad identificada como Torre D Dpto A Piso 6 del plan 149 Viviendas e infraestructura en San Miguel de Tucumán, en razón de lo considerado. En consecuencia, se condena a los demandados a desocupar y hacer entrega libre de ocupantes y de bienes muebles el inmueble motivo de la litis en el término de diez días de quedar firme la presente;

vencido el cual se ordenará el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso necesario.

2) **COSTAS** a la parte demandada, conforme se considera.

3) **RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios.

HÁGASE SABERMGM 6917/20.

Dr. Enzo Dario Pautassi

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

Actuación firmada en fecha 28/11/2023

Certificado digital:
CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

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