

Reivindicacion Restitucion Del Inmueble Instituto De La Vivienda Recurso De Inaplicabilidad De Ley Cesion De Viviendas

JURISPRUDENCIA

Recurso de inaplicabilidad de ley. Cesión de viviendas
Recurso de inaplicabilidad de ley, y se confirma la sentencia que estimó la reivindicación y restitución de un inmueble, al comprobarse que el adjudicatario violó las obligaciones impuestas por los planes de viviendas, ya que cedió la suya cuando ello estaba expresamente prohibido realizar sin autorización del Instituto de Viviendas de Corrientes.

Reivindicación. Restitución del inmueble. Instituto de la vivienda.
Se declara inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley, al comprobarse que el adjudicatario violó las obligaciones impuestas por los planes de viviendas, ya que cedió la suya cuando ello estaba expresamente prohibido realizar sin autorización del Instituto de Viviendas de Corrientes.

En la ciudad de Corrientes, a los dos días del mes de agosto de dos mil diecisiete, estando reunidos los señores Ministros del Superior Tribunal de Justicia, Doctores Fernando Augusto Niz, Alejandro Alberto Chaín, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri, con la Presidencia del Dr. Guillermo Horacio Semhan, asistidos de la Secretaria Jurisdiccional Dra. Marisa Esther Spagnolo, tomaron en consideración el Expediente N° EXP 87462/13, caratulado: "INSTITUTO DE VIVIENDA DE CORRIENTES C/ PAQUIRI SOTO ZULMA PATRICIA, PEREZ ELIDO EDGARDO, PEREZ JAVIER I., PEREZ JUAN MANUEL, PEREZ LEONARDO Y/O QUIEN SE CONSIDERE CON DERECHOS S/ REIVINDICACION (ORDINARIO)". Habiéndose establecido el siguiente orden de votación: Doctores Guillermo Horacio Semhan, Fernando Augusto Niz, Luis Eduardo Rey Vázquez, Eduardo Gilberto Panseri y Alejandro Alberto Chaín. EL SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTICIA SE PLANTEA LA SIGUIENTE: CUESTION ¿QUÉ PRONUNCIAMIENTO CORRESPONDE DICTAR EN AUTOS? A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR GUILLERMO HORACIO SEMHAN, dice: I.- A fs. 233/237 vta. la Sala II de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de esta ciudad confirmó el pronunciamiento de primera instancia que estimara la reivindicación ordenando la restitución del inmueble, objeto de litis. II.- Para así decidir la Cámara, en primer lugar, dijo que existía un reconocimiento expreso por parte de los apelantes respecto a que junto a su grupo familiar ocupan el inmueble alegando que el acto administrativo por el cual se desadjudicara la vivienda a su beneficiario originario -Zalazar-, es nulo y, que ello debió ser tenido en cuenta para el rechazo de la reivindicación intentada. Señaló que ese argumento no resistía el menor análisis pues al tratarse de un acto administrativo aquel cuya nulidad se planteaba debió agotarse la instancia pertinente y, en su caso, recurrir a la justicia con competencia contencioso-administrativa. Con relación a las cuestiones de hecho que relataban los recurrentes respecto a la cesión de la vivienda a su favor por parte de quien fuera adjudicatario de la misma, cabía reiterar que existía un reconocimiento expreso referido a que junto a su grupo familiar ocupaban el inmueble sin derecho alguno, pues la circunstancia de haberse presentado ante el IN.VI.CO. solicitando la regularización de la posesión no implicaba que tuvieran sobre el bien derecho alguno a ocuparlo sino todo lo contrario. Ello, explicó, porque el titular registral era el organismo mencionado, quien realizó una entrega provisoria del bien a favor del adjudicatario originario, el que podría tener a lo sumo un dominio imperfecto, que podía ser revocado si se violaban las obligaciones impuestas por los planes de vivienda, tal como enfatizó, aconteció en esta causa. Siguió diciendo que en el sub-examen debía tenerse presente que el derecho sobre el bien perteneció siempre al IN.VI.CO. conforme informe registral, que existió un contrato del que emergía un derecho personal para el adjudicatario de pedir que se concrete esa transferencia si se cumplía con las obligaciones que asumía por ese contrato, mas dichas obligaciones fueron incumplidas al ceder la vivienda, que no era de su propiedad, pues le estaba expresamente prohibido realizar sin autorización del Instituto de Viviendas de Corrientes. Así las cosas, expuso, resultaba indudable que cualquiera fuera el negocio jurídico en virtud del cual la apelante ocupó el inmueble se encontraba expresamente prohibido por las normativas del FO.NA.VI. Añadió que la ley vigente 3411 de creación del Instituto de Viviendas de Corrientes donde se declara que las obras que se realicen con los recursos del FO.NA.VI. se ajustarán a las disposiciones de la ley 21.581 y sus modificatorias. Expresó que estas normas establecen especiales condiciones de venta justamente basadas en el carácter social de las mismas, se trata, enfatizó de evitar que la transferencia viole la finalidad de la norma. Señaló que aún cuando los ocupantes hubieran solicitado con posterioridad a la toma de posesión del inmueble la intervención del Instituto actor y, hubieran abonado algunas de las cuotas correspondientes al plan por el que se otorgara la vivienda, ello no le quitaba la ilicitud al acto que se hallaba prohibido, pues la autorización para ello debía ser previa y una vez cumplimentados con los requisitos a que se hallan sometidos los proceso de adjudicación de viviendas sociales. El argumento referido a que se habría configurado un contrato entre el Sr. Pérez y el organismo actor, porque este último percibió las cuotas de la vivienda tampoco, expresó, merecía ser acogido ya que las leyes que rigen las relaciones jurídicas que derivan de la adjudicación de viviendas sociales son leyes especiales. Explicó que si bien el Sr. Pérez se presentó a solicitar se regularice su situación ante el IN,VI,CO. adjuntando el contrato de cesión celebrado con el Sr. Zalazar no obtuvo la pretendida adjudicación, todo lo contrario. Luego de constatarse a través de las actas de inspección que la

vivienda se hallaba habitada por las personas que allí fueron consignadas se resolvió otorgar autorización al Departamento Jurídico para dar inicio a las acciones legales por considerar que los actuales ocupantes no reunían las condiciones exigidas por la reglamentación vigente. Destacó que aún cuando el organismo hubiera percibido el pago de las cuotas correspondientes a la adjudicación de la vivienda, tampoco dicho pago implicaba un enriquecimiento incausado por parte del actor, teniendo en cuenta que durante el lapso que abonaron, las cuotas, el demandado Pérez y su grupo familiar habían ocupado el inmueble en cuestión. Sin embargo, señaló al no reunir los requisitos que exige la ley y los reglamentos vigentes en la materia, el reclamo de devolución de la vivienda por parte de su propietario devenía procedente y legítimo. III.- Disconforme la demandada interpuso a fs. 246/250 el presente recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley. Aduce que la decisión recurrida se sustenta en fundamentos genéricos y ambiguos que no resultan adecuados para dar base jurídica a lo resuelto y, se aparta de las constancias de la causa. Expresa que la actora al acordar el pago por la ocupación desplegó una conducta jurídicamente relevante que trascendió en el demandado creando una legítima expectativa de legitimidad en la ocupación que detentaba; que la actora otorgó la posesión del inmueble mediante una conducta inequívoca. Se agravia de la conclusión y calificación de ilegal y sin derechos de la ocupación del inmueble, toda vez que se presentó y solicitó el cambio de adjudicatario, y pagó por la ocupación mas fue el consentimiento del IN.VI.CO. que recepitó el pagó, no por el anterior adjudicatario sino por el Sr. Perez que convalida y renuncia a la prohibición por ella misma impuesta de ceder la ocupación. Arguye que el IN.VI.CO. desconoce la propia actividad desplegada con el demandado, de donde surgieron concretos derechos subjetivos y legítimas expectativas del demandado, pretendiendo la actora desconocer posteriormente toda su actividad y conducta jurídicamente relevante para accionar. En síntesis, reitera el Instituto pretende volver sobre sus propios actos, desconociendo su propia actividad y amparar su conducta en normativa que él mismo declinó aplicar. IV.- El Superior Tribunal tiene declarado, en una extensa e ininterrumpida línea jurisprudencial, que resulta insuficiente el recurso de inaplicabilidad que no se hace cargo, o se desentiende de todas las razones en que se fundó el fallo recurrido, toda vez que una impugnación parcial, que sólo cuestiona algún argumento de la sentencia, dejando de atacar otro que es por si solo bastante para mantenerla en pie, es inoperante. Interesa destacar al respecto, que es impropio de la función jurisdiccional un laboreo meramente académico. Razón por la cual las impugnaciones parciales no habilitan la instancia del Superior Tribunal. Ello, toda vez que aunque en el memorial se demuestre la violación o la errónea aplicación o interpretación de una norma legal por el fallo, al no impugnarse las otras razones que igualmente le prestan apoyo, la apertura del recurso conduciría a una tarea inoficiosa pues la sentencia recurrida en cualquier caso quedará incólume, basada en su fundamento decisivo que, por falta de ataque, ha devenido ya firme. V.- Los agravios planteados en el recurso extraordinario sub - examine no refutan todos y cada uno de los argumentos de la sentencia recurrida. Por el contrario, omitió rebatir los que la Cámara desarrolló referidos a que existe un reconocimiento expreso por parte de los apelantes respecto a que junto a su grupo familiar ocupan el inmueble alegando que el acto administrativo por el cual se desadjudicara la vivienda a su beneficiario originario -Zalazar-, es nulo; que por tratarse de un acto administrativo debió agotarse la instancia pertinente; que la circunstancia de haberse presentado ante el IN.VICO, solicitando la regularización de la posesión no implica que tengan sobre el bien derecho alguno a ocuparlo ; que el titular registral es el Instituto quien realizó una entrega provisoria del bien a favor del adjudicatario original; que puede ser revocado si se violan las obligaciones impuestas; que en el caso existió un contrato por el que emergía un derecho personal para el adjudicatario de solicitar la transferencia si se cumplía con las obligaciones, que incumplió sus deberes al ceder la vivienda que no era de su propiedad pues le estaba expresamente prohibido sin autorización del Instituto de Viviendas de Corrientes; que aún cuando los ocupantes hubiesen solicitado con posterioridad a la toma de posesión del inmueble la intervención del actor y, hubieran abonado algunas de las cuotas correspondientes al plan por el que se otorgara la vivienda, ello no le restaba ilicitud al acto pues la autorización debió ser previa y, una vez cumplimentados los requisitos a que se hallan sometidos los procesos de adjudicación de viviendas sociales; que si bien Pérez se presentó a solicitar se regularice su situación adjuntando el contrato celebrado con Zalazar no obtuvo la pretendida adjudicación. Fundamentos que no rebatidos llegan firmes a la instancia extraordinaria; impidiendo al Superior Tribunal toda revisión por virtud de la garantía de la propiedad, y del valor seguridad jurídica. VI.- Por estas razones, y si mi voto resultare compartido con la mayoría necesaria, corresponderá declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 246/250, con pérdida del depósito económico. Regular los honorarios conjuntos de las abogadas de la parte recurrida, doctoras María Luisa Arévalo, Mercedes L Martínez, Aída Varela de Lovecchio y María de los Milagros Carruega, en calidad de monotributistas, en el ...% de los aranceles que se fijen por la labor en primera instancia para el abogado vencedor (art. 14 ley 5822). Sin honorarios para el letrado de la parte recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida (art. 34 inc. 5 apartado e) del CPCC). A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR FERNANDO AUGUSTO NIZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR LUIS EDUARDO REY VAZQUEZ, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL

SEÑOR MINISTRO DOCTOR EDUARDO GILBERTO PANSERI, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. A LA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR MINISTRO DOCTOR ALEJANDRO ALBERTO CHAÍN, dice: Que adhiere al voto del Sr. Presidente Dr. Guillermo Horacio Semhan, por compartir sus fundamentos. En mérito del precedente Acuerdo el Superior Tribunal de Justicia dicta la siguiente: SENTENCIA N° 57

1°) Declarar inadmisibile el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley de fs. 246/250, con pérdida del depósito económico. 2°) Regular los honorarios conjuntos de las abogadas de la parte recurrida, doctoras María Luisa Arévalo, Mercedes L Martínez, Aída Varela de Lovecchio y María de los Milagros Carruega, en calidad de monotributistas, en el ...% de los aranceles que se fijen por la labor en primera instancia para el abogado vencedor (art. 14 ley 5822). Sin honorarios para el letrado de la parte recurrente por lo inoficioso de la labor cumplida (art. 34 inc. 5 apartado e) del CPCC). 3°) Insértese y notifíquese. Fdo.: Dres. Guillermo Semhan-Fernando Niz-Eduardo Rey Vázquez-Eduardo Panseri-Alejandro Chai n 019315E