

Y RESULTANDO:

1°)- Que a fs.+++ comparece la Sra. +++, con el patrocinio letrado del Dr. +++, promoviendo demanda de desalojo en contra de los Sres. +++ y/o cualquier otro ocupante respecto de la vivienda N° +++, Programa +++, B° +++ de la Ciudad de La Rioja.

Manifiesta que, como lo acredita con copia de Escritura N° +++ de fecha +++ de +++ de +++, es titular dominial de la Vivienda N° +++, Lote +++, Manzana +++, Emprendimiento Constructivo, Programa +++, e Infraestructura Cooperativa Municipal, hoy denominado B° +++. Que desde el mismo momento de la entrada de la vivienda, habitó la misma junto a su familia compuesta por sus dos hijas menores y su marido. Que en el año +++, por razones de salud de su marido, quien padece de esquizofrenia paranoide tipo fóbica y situaciones depresivas, y por expreso consejo de su médico psiquiatra se radicaron en la localidad de +++ ya que su marido es oriundo de allí, necesitando estar cerca de sus afectos (padres, hermanos).

Sigue manifestando que cada quince días, los fines de semana concurrían a su vivienda de la Ciudad de L.R., la que se encontraba amoblada y con sus enseres personales. Que en el mes de +++ del año +++, en oportunidad de concurrir a la misma, se dan con la desagradable sorpresa que se encontraba ocupada por intrusos, quienes habían sacado todos sus muebles para la vereda, negándose a desocuparla. Que preguntando a sus vecinos sobre la situación, le informan que los ocupantes se identifican como +++, +++ y familia, quienes habrían ingresado por la puerta central con una llave que les habría proporcionado un vecino, al cuál ellos le habían dejado copia para el cuidado de su vivienda, el cual llamativamente se había trasladado a vivir a otra provincia. Que desde ese momento y hasta la actualidad el Sr.

+++ y flia. son ocupantes ilegítimos de su vivienda, ya que no poseen documento alguno por el que tengan derecho legítimo a habitar la misma, puesto que nunca firmo ni autorizó ningún alquiler, préstamo ni venta. Que por consejo de sus anteriores abogados, entabló medidas extrajudiciales en procura de la restitución del inmueble, sin éxito alguno. Que con fecha +++ envió Carta Documento, la que fue recibida por el Sr. +++ intimándolo por un plazo de 10 días a la restitución del inmueble, sin cumplir con la intimación. Que, desde la adjudicación hasta la fecha, abona la cuota de la vivienda, boletas de luz y agua como así también el impuesto inmobiliario. Solicita el desalojo de la vivienda, libre de ocupantes y cosas y disponga la inmediata entrega del bien. Funda en Derecho. Ofrece Prueba. Solicita la entrega del inmueble.

Impreso el trámite de ley, a fs. +++ comparecen los Sres. +++ y +++ con el patrocinio letrado de la Dra. +++ contestando la demanda, solicitando el rechazo del desalojo impetrado en su contra con imposición de costas.

Manifiestan que, niegan todos y cada uno de los hechos alegados por el actor que no fueran de su reconocimiento. Plantean Excepción de Falta de Legitimación para obrar de la actora ya que actualmente la propiedad de la vivienda cuyo desalojo se demanda, se encuentra con un trámite administrativo en curso por ante la jurisdicción de la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo, quien resulta ser quien tiene la exclusiva legitimación para demandar desalojo sobre el inmueble, por lo que esa parte considera que éste Juzgado es incompetente para continuar entendiendo en el proceso hasta tanto se dilucide la cuestión administrativa, solicitando el archivo de la presente causa. Que sustenta la excepción antes indicada en el hecho de que la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo es el Organismo titular de la vivienda en cuestión, careciendo la actora de legitimación para

solicitar el desalojo del inmueble. Que ello surge claramente de las actuaciones administrativas que se encuentran en trámite por ante la APVyU en Código +++-Nº +++ glosados -+++; +++. Que sin perjuicio de las pruebas informativas referidas, se acompaña resolución de APVyU Nº +++ de fecha +++ por la cual el organismo intima a la actora a regularizar la situación de ocupación en el término de cinco días bajo apercibimiento. Sigue manifestando que de dicho acto administrativo es preciso resaltar el considerando tercero que expresa:"**que dado que se encuentra acabadamente probado en autos que la Sra. +++ alquilo o cedió en uso la vivienda de la cual es propietaria sin el consentimiento expreso y previo de este organismo, requisito necesario ya que la Sra. +++ tiene carácter de deuda hipotecaria...**". Que mediante copia del movimiento de expte +++ Asunto E/Denuncia de Vivienda Deshabitada, se observa que esa parte en el año 2013 efectuó presentaciones por ante la APVyU denunciando la falta de habitación del inmueble a los fines de lograr la adjudicación del mismo por parte del organismo administrativo, habiéndose producido visitas sociales a los fines de corroborar la situación denunciada. Que de los actos administrativos se observa: a) la falsedad de las afirmaciones de la actora cuando sostiene que recién en el año +++ toma conocimiento de que el inmueble se encontraba habitado por los suscriptos, ya que de la Resolución Nº +++ de +++ de +++, ya tenía conocimiento de la situación, interviniendo incluso en el trámite del expediente; b) la falsedad del supuesto carácter de intrusos usurpadores del cual afirma que son los suscriptos, lo cual es totalmente desvirtuado por lo antes mencionado. Que por todo lo mencionado, solicitan se haga lugar a la excepción de falta de legitimación activa de la actora por carecer de título para demandar el desalojo. Que en Subsidio Contestan demanda, niegan todos los hechos y dicen que la realidad es que en el año 2005 y

mediante acuerdo con el Sr. +++, ocupan el inmueble en cuestión en calidad de inquilinos, ya que el Sr. +++ procede a alquilarles la vivienda, lo cual acreditan con copia certificada de recibos suscriptos por el mismo. Que esa situación era conocida por la actora ya que la misma tenía conocimiento de dicho alquiler, la que habría autorizado al Sr. +++ a subalquilar la vivienda. Que en el año +++, el Sr. +++ se ausenta de la ciudad, desconociendo su paradero, interrumpiendo la relación de locación que los unía. Por ello y siendo la APVyU la titular del inmueble, inician actuaciones administrativas por ante ese organismo, dictándose la Resolución N° +++ por la cual se intima a la ahora actora a regularizar la situación de ocupación del inmueble, la que incumplió y no regularizó dicha situación, ya que había hecho abandono total del inmueble, afirmando falsamente que desde el año +++ visitaba cada quince días el inmueble. Que desde el dictado de la resolución por la APVyU se mantuvieron ocupando el inmueble con conocimiento y autorización de ese organismo, único titular del inmueble, realizándose 3 visitas sociales que corroboraron su situación de ocupación, iniciándose diversos trámites a los fines de lograr la adjudicación del mismo. Ofrecen prueba. Fundan en derecho. Solicitan se haga lugar a lo solicitado con imposición de costas a la contraria.

A fs.48 se corre traslado a la actora de la excepción planteada.

A fs.46/47 comparece la Sra. +++ contestando la Excepción de falta de legitimación, solicitando el rechazo total por improcedente, con expresa imposición de costas.

Manifiesta que la legitimación para obrar de su parte está dada porque es la TITULAR DOMINIAL del inmueble desde el año +++ subsistiendo hasta la fecha como consta en informe del Registro Gral. de la Propiedad Inmueble. Que en

el año +++ la APVyU le vendió el inmueble identificado como lote "+++", Manzana +++ - Emprendimiento Constructivo +++ e Infraestructura - +++, constituyendo hipoteca en primer grado a su favor, pasada ante Escritura N° +++, de fecha +++, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la matrícula +++. Que en los párrafos 22 y 23 de la fs. +++ de dicha escritura acepta la venta recibiendo la posesión material y real del inmueble. De esa manera la APVyU no es la titular de la vivienda, es un ACREEDOR HIPOTECARIO, puesto que tiene un derecho real de garantía. Que la APVyU tiene un derecho real de garantía, otorgándole, ante el incumplimiento del deudor, las facultades de persecución y preferencia para cobrar sobre su producido el crédito garantizado. Ese derecho real de garantía, tiene los principios de Accesoriedad y de Convencionalidad. Que desde el año +++ hasta la fecha es la titular de la vivienda en cuestión, habiendo recibido la posesión material y real del inmueble, lo que deriva en su legitimación puesto que es la UNICA propietaria y titular de la vivienda cuyo desalojo se pretende, ejerciendo la posesión material y real del inmueble.

Que por un acto totalmente unilateral y sin autorización de esa parte como propietaria, los Sres. +++ y +++ junto a su familia, ocuparon y ocupan la vivienda, tratando de INTERVERTIR el carácter de su ocupación, a través de "denuncias por falta de ocupación" ante la APVyU, pretendiendo se les otorgue la adjudicación de la vivienda que ocupan como intrusos, de manera ilegal.

Que los demandados arriman como prueba una Resolución de la APVyU N° 1697/06 por la cual se la intima a ocupar la vivienda, sin acompañar ni probar que se haya dictado un acto administrativo que importe una caducidad de la adjudicación o nulidad de la escritura, ya que solo goza de un derecho real de hipoteca. Que esa parte cumplió y cumple con las cláusulas y condiciones insertas en la Escritura

Nº 74/04, manteniendo al día el pago de impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, amortiza el capital en tiempo y forma y lo más importante: NUNCA "alquilo", "cedió" o "arrendó" el inmueble de su propiedad, ni mucho menos por intermedio de terceras personas, como pretende hacer valer la demandada, presentando un recibo de alquiler firmado por una persona extraña y ajena a esa parte. Que la APVyU a la fecha no dio trámite al procedimiento de ejecución, especificado en la cláusula II.2 de la Escritura Nº 74/14, con lo cual la Escritura de Venta con Hipoteca sigue vigente, ratificado por informe del Registro Gral. de la Propiedad Inmueble. Funda en derecho. Ofrece Prueba. Solicita el rechazo total de la Excepción planteada.

Realizada Audiencia de Vista de la Causa, según da cuenta el Acta de fs.83, se pasan los presentes a despacho para resolver.

Y CONSIDERANDO:

Que se trae para su tratamiento una acción de desalojo, y conforme a los términos de la demanda y contestación, comencare analizar como primera cuestión la excepción de Falta de Legitimación Activa del actor.

La actora al interponer la demanda de desalojo lo hace en carácter de titular dominial de la Vivienda Nº +++, Lote +++, Mza. +++, Emprendimiento Constructivo, Programa +++ e Infraestructura-+++ (actualmente Barrio +++ de La Rioja-Capital), sosteniendo que los demandados son ocupantes ilegítimos de la vivienda. A su vez, acompaña copia de la Escritura Nº +++ de fecha +++, de la cual se desprende que el Administrador Provincial de Vivienda y Urbanismo, Ing. Javier Héctor Tineo, vendió a la Sra. +++, un inmueble con todo lo edificado, clavado, plantado y demás adherido al suelo, que corresponde a una

Vivienda de dos dormitorios que forma parte, del Emprendimiento Constructivo, Programa +++ e Infraestructura-+++, que se designa como Lote +++, Mza. +++, consignando que el representante del Organismo vendedor otorgaba por medio de la presente el más eficaz recibo y carta de pago en forma, y al hacer tradición, desistía y renunciaba a los derechos de propiedad posesión y dominio que sobre el inmueble descripto tenía y los transmitió a favor del adquirente.

Por su parte, el demandado, al plantear la falta de legitimación, señala que actualmente la propiedad de la vivienda cuyo desalojo se demanda, se encuentra con un trámite administrativo en curso por ante la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo. Menciona la existencia de actuaciones administrativas, acompañando copia de la Resolución de APVyU N° +++, y copia del movimiento de expediente +++ Asunto E/Denuncia de Vivienda Deshabitada, sosteniendo que en el año 2013 efectuó presentaciones por la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo denunciando la falta de habitación del inmueble a los fines de lograr la adjudicación del mismo por parte del organismo administrativo.

Ahora bien, no resultando de las actuaciones resolución por parte de la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo respecto a la adjudicación a favor de los demandados, estamos ante una cuestión que no puede ser decidida en los presentes autos, careciendo el Juzgado de competencia en materia administrativa.

Consecuentemente y de acuerdo a las manifestaciones de las partes, la defensa de falta de legitimación debe ser rechazada por cuanto la actora acredita su legitimación para demandar con la Escritura Pública N° +++ de fecha +++, mediante la cual la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo, le transfirió

la propiedad del inmueble a su favor, con fecha +++, por ante la Escribana Publica +++, cuya copia obra a fs. +++.

En este orden de ideas, debo continuar con el análisis de los fundamentos de la demanda y de los elementos de convicción aportados por las partes.

La actora, afirma que es titular dominial de la Vivienda N° +++, Lote +++, Mza. +++, Emprendimiento Constructivo, Programa +++ e Infraestructura-+++ (actualmente Barrio +++ de La Rioja-Capital), y lo acredita con copia de Escritura N° +++ de fecha +++ (fs. 1/6), mediante la cual el Administrador Provincial de Vivienda y Urbanismo, Ing. Javier Héctor Tineo, le vendió el inmueble en cuestión; haciendo tradición, y a su vez desistimiento y renuncia a los derechos de propiedad posesión y dominio que sobre el inmueble descripto tenía, transmitiéndolos a favor de la adquirente. Además, acompaña como prueba documental, Minuta H, Solicitud de Informe, Titularidad de Dominio (fs. 23); Carta Documento N° CD +++ de fecha +++, (fs. 25), y aviso de recibo (fs. 24), en la cual intima a los demandados para que en el plazo de diez días restituyan el inmueble. También adjunta recibo de haberes, acreditando el descuento de la cuota de la vivienda (fs. 14/15), y boletas de luz y agua, e impuesto inmobiliario (fs. 26/27).

A su vez, los demandados, alegan que ocupan la vivienda desde el año 2005, en calidad de inquilinos. Igualmente, manifiestan que mediante acuerdo con el Sr. +++, ocupan el inmueble en cuestión, quien procede a alquilarles la vivienda.

En este punto debo indicar que el Sr. +++ habría extendido recibos de alquiler (fs. 38), no surgiendo de autos instrumento alguno que indique en que carácter actuaba, para disponer de la vivienda objeto del presente juicio. Es decir

que tratándose de un bien ajeno (Art. 1008 C.C.y C.N.), queda en evidencia la mala fe por parte del Sr. +++ y de los demandados al contratar sobre un bien que reconocen que no le pertenece a +++.

También obra en autos, que los demandados iniciaron actuaciones administrativas ante la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo, acreditando dicho accionar con copia de la Resolución de APVyU N° 1697/06, y copia del movimiento de expediente A3-2620-3/13 Asunto E/Denuncia de Vivienda Deshabitada, sosteniendo que en el año 2013 efectuaron presentaciones por ante la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo, denunciando la falta de habitación del inmueble a los fines de lograr la adjudicación del mismo por parte del organismo administrativo. Con lo cual queda demostrado una vez más que los accionados reconocen que no tienen derecho a la posesión de la vivienda. (Art. 1923 C.C.y C.N.).

Por otra parte, tanto actora como demandados, ofrecieron prueba testimonial, pudiendo destacar que los testigos fueron coincidentes en manifestar que conocen la vivienda en cuestión.

En este sentido, cabe mencionar jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia en autos +++ –Casación, expte +++, que indica: la circunstancia de que con posterioridad al ingreso en calidad de inquilino del actor, el demandado comienza a efectuar diligencias ante el IPVU tendientes a lograr la desafectación de la anterior adjudicación, lejos de acreditar que hubiera intervertido el título convirtiéndose en poseedor, implica en realidad que conoce que no tiene derecho a la posesión de la vivienda mientras no sea adjudicatario de la misma, no pudiendo erigirse en poseedor por su sola manifestación.

También resulta de importancia señalar, jurisprudencia atinente a casos análogos, que ha afirmado: “No es el juicio de desalojo la vía adecuada para que en él puedan debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objetivo, como son las relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma; ... Son todas cuestiones propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales ajenas al ámbito del desalojo. Desde el plenario "Monti c/Palacios de Buzzoni" (15 de septiembre de 1960, La Ley, t 101, págs. 932/933) que estableció que no basta que el demandado invoque condición de poseedor para que el desalojo no prospere, se ha entendido reiteradamente que si aporta elementos que "prima facie" acrediten la verosimilitud de su alegación, el desalojo no procede. El fundamento de esta corriente jurisprudencial es por demás evidente; la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio (arts. 2460 y ss. del Cód. Civil), pero no contra quien posee "animus domini" (su art. 2351). Civil - Sala G ECO Sentencia Definitiva C. 112142 BOCOS, Daniel Edgardo y Otros c/DI IORIO, Lydia Rosa s/desalojo 22/10/92.

Finalmente, se determina que los demandados son intrusos en la ocupación del inmueble, careciendo de interés legítimo para reclamar sobre la vivienda, determinando que tienen la obligación de restituir la cosa a quien tenga derecho a reclamarla (Art. 1940, inc. “e” CC y N).

En consecuencia, y conforme al Art. 4 Ley 3660, corresponde hacer lugar al desalojo, condenando a los demandados a entregar a la actora el

inmueble objeto de los presentes autos, en el plazo de diez días, libre de ocupantes y de cosas (Arts. 10,11 Ley 3360).

Las costas del juicio se imponen al vencido. (Art .159 CPC.).

Por tratarse de una vivienda adjudicada por la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo, cuya adjudicación se encuentra cuestionada administrativamente, considero prudente, que esta resolución se notifique también al mismo.

SE RESUELVE:

I) Hacer lugar al desalojo, condenando a los demandados +++,
+++ y/o cualquier otro ocupante, a entregar a la actora el inmueble objeto de los
presentes autos, en el plazo de diez días, libre de ocupantes y de cosas. — -----

II) Las costas del juicio se imponen al vencido . -----

III) Diferir la regulación de honorarios. -----

IV) Protocolizar y hacer saber. -----

MER