

Relató que para que la vivienda no se halle desocupada, su mandante se solidarizó con la accionada MARIA CATALINA OLIVERA- conocida de la cuñada de la accionante, Sra. Laura Bogado- atento que se encontraba sin hogar, para que viva allí.

Aseguró que se iba a quedar por un breve tiempo pero que se quedó habitando allí sin ninguna autorización.

Reseñó que frente a la necesidad de vivienda de la actora, se le solicitó la restitución del inmueble a la misma, tanto de forma verbal como mediante misiva, sin obtener resultados positivos.

Puntualizó que la finca objeto de litis se encuentra ocupado ilegítimamente por la demandada.

Ofreció pruebas.

A fs. 30 en fecha 06/06/2020 se dictó el primer decreto de trámite.

Asimismo se hizo saber que las presentes actuaciones se desarrollarían en el marco del Plan Piloto de Oralidad en los Procesos Civiles, impulsado por la Corte Suprema de la Provincia de Santa Fe, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Santa Fe y el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, y que se tramitarían conforme al protocolo de actuación recomendado por Acuerdo Ordinario - Acta 48/2017 de fecha 5 de diciembre de 2017 de la Excma. Suprema Corte de la Provincia de Santa Fe.

De fs. 41 a 44 lucen agregadas cédulas notificadorias.

A fs. 32 mediante escrito cargo N° 5411/20 compareció MARIA CATALINA OLIVERA, con el patrocinio letrado del Dr. Camilo Mariños Izaguirre.

A fs. 34 en fecha 23/07/20 se le otorgó la participación legal correspondiente.

A fs. 50 en fecha 21/08/20 se corrió el traslado de la demanda por el término de ley.

A fs. 66 bajo escrito cargo N° 8407/20 la parte accionada contestó la demanda, negando las consideraciones fácticas y jurídicas invocadas por la contraria.

Argumentó que el 24/06/16 le alquiló al Sr. Mario Bogado un departamento Fonavi sito en calle Copahue 6280,



Poder Judicial

Monoblock 17, piso 2 Dto. 11 y que la firma del contrato se realizó en una Escribanía de Villa Gobernador Galvez.

Agregó que al mes de estar habitando el departamento comenzaron a presentarse distintos problemas, pérdida de agua, obstrucción de cañerías, en la instalación eléctrica, entre otros.

Indicó que al solicitarle al Sr. Bogado que se haga cargo de ellos arreglos le contestó que lo haga por su cuenta y que luego se le descontarían del canon locativo.

Aseveró que se hicieron algunos arreglos pero no se descontaron dichas erogaciones y tampoco se le entregó el contrato suscripto.

Señaló que el alquiler se le abonaba a la pareja de Bogado, la señora MIRTA ROLDAN, quien lo pasaba a cobrar por el departamento.

Puntualizó que el conflicto comenzó cuando en agosto de 2016 llegó a su domicilio un plan de cuotas de Fonavi a pagar -que se encontraban adeudados- y que en septiembre de ese año se presentó MIRTA ROLDAN a cobrar el canon, quien le informó que debía hablar el tema con su marido.

Alegó que el Sr. Roldan le contestó que su parte tenía que hacerse cargo de pagar las cuotas pero que su parte no pudo por estar vencidas.

Sostuvo que conforme transcurrían los meses fue pagando el alquiler y las cuotas del plan de pagos seguían llegando, pasando a cobrar siempre la Sra ROLDAN, pero sin reconocerle las cuotas pagadas ni los arreglos realizados.

Expresó que el 26/06/17 le volvieron a llegar más cuotas adeudadas del Fonavi por lo que se presentó en la Dirección de Vivienda y Urbanismo en donde se le informó que su situación es irregular porque el departamento no se había terminado de pagar, por lo que no se podía transferir, vender o alquilar y se le aclaró que no estaba obligada a pagar las cuotas adeudadas ni un alquiler, y se le

manifestó que tenía que regularizar la situación ante dicha entidad.

Mencionó la existencia de una presentación efectuada en fecha 27/06/17 ante la repartición solicitando una regularización ocupacional, y que le comunicó al Sr. Bogado lo acontecido, y que le iba a dejar de pagar el alquiler a lo cual la persona de mención le respondió verbalmente que le rescindía el contrato.

Adujo que a partir de ese momento comenzaron las agresiones a su persona y amenazas, efectuando su parte una denuncia en el Centro Territorial de Denuncias.

Consignó las diversas actuaciones en el trámite ante la Dirección de Vivienda y Urbanismo, Expediente N° 15201007586-7

Especificó que al momento de efectuar su responde se encontraba pendiente de resolución.

Ofreció pruebas.

A fs. 70 en fecha 28/09/2020 se abrió la causa a prueba por el término de ley.

A fs. 79 ofreció pruebas la accionada y a fs. 87 lo hizo la parte actora.

A fs. 87 en audiencia de fecha 27/10/2020 se proveyeron las pruebas.

A fs. 188 en ocasión de celebrarse la audiencia de fecha 25/03/21 se clausuró esta etapa procesal.

A fs. 192 alegó la parte actora y a fs. 201 lo hizo la accionada.

A fs. 222 en fecha 10/04/23 se corrió nuevo traslado para que las partes formulen su alegato complementario, haciéndolo a fs. 225 la accionante y a fs. 228 la accionada.

A fs. 231 en fecha 03/05/23 se dictó el llamamiento de autos para sentencia quedando las partes notificadas conforme constancia obrante a fs. 239 y 240.

A fs. 238 bajo escrito cargo N° 6605/23 el curial de la parte actora petitionó que se dicte Sentencia.

En este orden, quedan los presentes en estado de resolver.



Poder Judicial

Y CONSIDERANDO: Que, así trabada la cuestión litigiosa corresponde pronunciarme sobre el derecho aplicable al caso.

LEGITIMACIÓN: Procederé a verificar de oficio los extremos que hacen a la existencia o inexistencia de la legitimación sustancial activa y pasiva, habida cuenta que se trata de una cuestión de derecho rigiendo al respecto el principio del "*iura novit curia*".

La legitimación es uno de los presupuestos basilares del proceso, que el juez debe analizar -aun de oficio- para verificar quiénes están autorizados para obtener una decisión de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda, en cada caso concreto.

En este orden, resulta inequívocamente del libelo inicial y demás constancias de estas actuaciones que MIRTA GRACIELA ROLDAN, esgrimió la pretensión de desalojo en el carácter de sucesora universal de su progenitor y continuadora de la posesión del bien objeto de la pretensión de desalojo.

Mediante el Boleto de compraventa celebrado ante la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe y la Resolución N° 520 de fecha 18/03/1982 se demostró que Esildo Florencio Roldán y Dorotea Gomez, fueron adjudicatarios de la unidad habitacional identificada como Monoblok 17 D.02 -03 (cfr. fs. 4 a 13 y originales reservados en Secretaría).

También se desprende del informe aportado por la repartición mencionada que el inmueble referenciado se corresponde con el domicilio de calle Copahue N° 6280 Piso 2 Dpto. 11 de la ciudad de Rosario (cfr. fs. 185).

Mediante la Resolución N° 167 dictada en fecha 20/02/2018 por el Juzgado de Primera Instancia de Distrito en lo Civil y Comercial de la Quinta Nominación de la ciudad de Rosario dentro de los caratulados "Roldán Esildo Florencio s/ Declaratoria de Herederos" CUIJ N° 21-02888462-9 se declaró que por fallecimiento de Esildo

Florencio Roldan le sucedió en calidad de única y universal heredera su hija MIRTA GRACIELA ROLDAN (cfr. fs. 19).

También se desprende del mismo instrumento que la co-adjudicataria Dorotea Gomez estaba unida en matrimonio con el causante y pre falleció al mismo en fecha 22/01/2009.

Mediante la declaración testimonial de los señores Oscar Antonio Lombardi, Blanca Graciela Benitez y María Nélica Andrada se demostró que la accionante vivió en el inmueble luego de la muerte de su padre y hasta el año 2016 aproximadamente (cfr. fs. 188 minutos 07:25, 18:25 y 26:06 de la audiencia de fecha 25/03/2023).

Ahora bien; también deriva de los sucesivos informes de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo que a instancia de MARIA CATALINA OLIVERA fue iniciado el trámite administrativo N° 15202-0053927-2, mediante el cual la requerente postuló la regularización ocupacional de la unidad (cfr. fs. 130)

Mediante Resolución N° 0139 de fecha 11/01/2021 el Director Provincial de Vivienda y Urbanismo dispuso desadjudicar la unidad identificada como Monoblock 17 D02- 03 de la ciudad de Rosario a los señores Esildo Florencio Roldan y Dorotea Gomez en virtud del incumplimiento de las obligaciones impuestas en forma reglamentarias y contractual -Art. 29 y 37 del Reglamento de Adjudicación Ocupación y Uso y por aplicación del Art. 39 del mencionado plexo normativo- (cfr. fs. 162 a 163).

Finalmente mediante Resolución N° 1086 de fecha 21 de marzo de 2023 el Director Provincial de Vivienda y Urbanismo resolvió rechazar el recurso de revocatoria interpuesto por el apoderado de MIRTA GRACIELA ROLDAN contra la Resolución N° 0139 de fecha 11/01/2021, dando cuenta del desistimiento de la instancia de apelación deducida por la recurrente (cfr. fs. 220 a 221)

Resulta indiscutible que la accionante adquirió aunque con un título imperfecto la totalidad de derechos inherente a la posesión de la finca, encontrándose habilitada para reclamar el uso y goce de la cosa.

Sin embargo en el curso de la tramitación de los presentes obrados la decisión sobreviniente de la administración extingió en forma total y definitiva todo derecho que hubiere podido



Poder Judicial

detentar la actora con anterioridad respecto del inmueble objeto de este proceso.

Sin dudas la Dirección Provincial de la Vivienda de Santa Fe, cumple la valiosa finalidad de bien público y promoción social que desempeña en lo que refiere a la adjudicación y desajudicación de unidades habitacionales en el ámbito del territorio de la Provincia.

Es decir el sujeto que promovió la pretensión de desalojo en la actualidad no es titular de un derecho personal que le permitiría exigir la restitución o devolución de la cosa.

Cabe destacar que idéntico temperamento adoptó nuestro Tribunal de Alzada en los caratulados "Añasco Nanci Noemí c/ Rivadero Claudio A. y Otros s/Desalojo- Sumario Expte N° 17/12 (Expte N° 1977/05 de éste Juzgado de Primera Instancia de Circuito)"¹

La persistencia de la parte actora en la postulación de desalojo, a pesar del conocimiento del hecho nuevo acaecido en el proceso, la hacen pasible de cargar con las costas del trámite (cfr. Art. 251 C.P.C.C.).

Por lo tanto,

FALLO: 1.- Rechazo la pretensión de desalojo esgrimida por MIRTA GRACIELA ROLDAN contra los accionados y/o subinquilinos y/o terceros ocupantes respecto del inmueble de calle sito en Copahue 6280 Piso 2 Departamento 11, Monoblock 17 de la ciudad de Rosario, por no reunirse los extremos de legitimación, en un todo de acuerdo a los fundamentos referidos en los considerandos precedentes.

2.- Impongo las costas a la parte accionante vencida (Art. 251 C.P.C.C.S.F.).

3.- Regulo los honorarios de los curiales intervinientes la siguiente manera: A) Al Dr. ANGEL FEDERICO BENJAMIN WAYTTON en la suma de Pesos **\$161.211.-** (equivalentes a

¹ Cámara de Circuito de Rosario Acuerdo Nro. 242 del 29/10/2012

6 jus - art. 8 inc. "d", 12 inc. 3 "b" y 32, Ley N° 6767); B) Al Dr. CAMILO IZAGUIRRE **\$161.211.-** (equivalentes a **6 jus** -art. 8 inc. "d", 9, 12 inc. 3 "b" y 32 Ley 6767). Dejo establecido que a partir de que los mismos queden firmes se convertirá esta deuda de valor (JUS) a pesos. A partir de dicho momento y hasta su efectivo pago se le aplicará un interés equivalente a la tasa activa capitalizada del Nuevo Banco de Santa Fe S.A. para las operaciones de descuento de documento (cfr. C.S.J.S.F. en autos "MUNICIPALIDAD DE SANTA FE C/ BERGAGNA EDGARDO S/ RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD" CUIJ N° 21-00508159-6 de fecha 01/08/17 y C.S.J.S.F. en autos "PEREYRA MARIO SIMON C/ MUNICIPALIDAD DE RAFAELA- RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DE PLENA JURISDICCIÓN - S/ INCIDENTE DE APREMIO POR HONORARIOS (REGULACIÓN DE HONORARIOS) EXPTE. N° 135/11. de fecha 18/12/18. y el Art. 772 Código Civil y Comercial).

4.- Vista a Caja Forense y de seguridad social.
Insértese y hágase saber.

Autos: "ROLDAN, MIRTA GRACIELA C/ OLIVERA, MARIA CATALINA S/ DESALOJO" - CUIJ N° 21-12633334-7.

DRA. GABRIELA MARIA KABICHIAN
Secretaría

DR. DANIEL HUMBERTO GONZALEZ
Juez