000034/2017

En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de marzo del año dos mil diecisiete, reunida en acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia, con la presidencia de la Dra. Silvia Noemí Alonso y asistencia del señor juez de Cámara Dr. Fernando Nahuelanca, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"B., M. A. y Otros c/ INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO (I.P.V. y D.U.) s/ ACCION DE AMPARO", expte. nro. 34/2017**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial nro. 1 (expte. nro. 349/2016), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código de Procedimientos Civil y Comercial (fs. 1520), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Fernando Nahuelanca y Dra. Silvia Noemí Alonso.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 1479/1486 vta.? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

La sentencia se dicta a fs.1479/1486, por la que se hace lugar a la acción de amparo interpuesta por los coactores M. A. B., E. B. D., O. D. G., C. M. M., V. Y. Á., G. O. C., F. L. G., I. K. H., V. P., J. C. V. y L. J. I., contra la parte demandada Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano. Por el punto segundo del resolutorio dispone que la parte demandada haga entrega inmediata a las amparistas de la vivienda solicitada. Impone las costas a la parte

demandada y regula los honorarios de los profesionales intervinientes.

A fs.1483/1499vta., apela el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia del Chubut, bajo apoderamiento y patrocinio letrado, exponiendo como *primer agravio* lo expuesto en la sentencia en los considerandos 6/7, respecto a la eficacia probatoria de los instrumentos públicos obrantes a fs.147/403 e interpretación del acuerdo e incumplimiento de los requisitos previstos para acceder a los inmuebles, cuyos contenidos extiende entre fs.1493vta. a 1496. Opone entonces la recurrente que la sentencia alude reiteradamente a las escrituras públicas donde se instrumentara la donación de los demandantes al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano que los mismos no han sido redargüidos de falsos, con lo que la falsedad ideológica opuesta por el Instituto pierde sustento jurídico. Sostiene que se hace referencia a las escrituras donde se señala: a) Que los inmuebles donados les fueron adjudicados como Beneficiarios de la Cooperativa de Trabajo, Vivienda y Consumo Patagonia ambiental Limitada en un todo de acuerdo a las reglamentaciones y sistema vigentes en el I.P.V. y D.U. y/o a las que en un futuro las reemplacen.

Contrapone que no es procedente la promoción de una acción de redargución puesto que se trata de una manifestación en un instrumento público de las denominadas Enunciativas Directas, sobre las que el escribano interviniente no puede hacerse cargo de su veracidad sino que dependen de la sinceridad de los sujetos involucrados y caen por prueba en contrario.

Amplía sobre tales conceptos con cita de doctrina y jurisprudencia. *b) Segundo agravio.* Se refiere al considerando 7, donde la sentencia expresa que el IPVyDU se comprometió a transferir la titularidad de los inmuebles a los amparistas que acrediten fehacientemente el pago del precio del terreno al Municipio y que no puede después requerir el cumplimiento de otros requisitos no previstos en dicho acuerdo.

Rechaza el punto precedente con respecto a su parte, que si lo es para el Municipio, respecto a su parte debían cumplirse asimismo los requisitos de adjudicación, los que resultan de la Ley Nacional N° 21.581, art.4, cuyos recaudos transcribe. Señala la responsabilidad de la Provincia por reintegro de recursos, la facultad de auditar del P.E.N. y que de las normas citadas surge que las viviendas financiadas con los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda no pueden estar destinadas a personas que no compongan un grupo familiar como lo requiere el IPVyDU a la Cooperativa interviniente y a sus asociados, ahora accionantes. Siendo la Provincia responsable, se otorga en el caso la posibilidad de amortización en un solo pago, para aquéllos que no cumplan los requisitos vigentes para su aplicación a otros emprendimientos a través del Instituto. Señala los fines de la Ley XXV en su art.14 y el carácter de orden público de la Ley Nacional citada. Se agravia de la imposición de las costas a su parte y reserva el caso federal.

Tratamiento de los agravios.

De la extensa transcripción del fallo referente a los instrumentos públicos de fs.147/403, documentación reservada N° 691/16 y fs.537/795, que en párrafos

sucesivos van sentando conclusiones jurídicas en torno a tal documentación y aludiendo, no solo a la validez intrínseca del instrumento público y su desconocimiento solo pasible de redargución de falsedad, sino que además deja asentado que tampoco resulta viable la nulidad del instrumento público toda vez que la parte demandada no ha acreditado un vicio instrumental o de contenido (art.309 CCyC).

A ello, la recurrente se enfoca en el demérito que le imputa el fallo por la ausencia de redargución de falsedad de los instrumentos públicos a partir de la manifestación de las escrituras: a) Que los inmuebles donados les fueron adjudicados como Beneficiarios de la Cooperativa de Trabajo Vivienda y Consumo Patagonia Ambiental Limitada en un todo de acuerdo a las reglamentaciones y sistema vigentes en el I.P.V. y D.U. y/o a las que en un futuro las reemplacen".

Elabora frente a lo expuesto, que dicha manifestación representa una falsedad ideológica, de innecesaria promoción de una acción de redargución de falsedad y por no ser de las que el Escribano pueda dar fe de su veracidad. Elabora a continuación los fundamentos normativos y doctrinarios sobre el punto (fs. 1496vta./ 1498).

A tal núcleo central del argumento debe señalarse que ninguna duda cabe respecto a los alcances de la fuerza probatoria del instrumentos público sobre los hechos materiales que el oficial público anuncie como cumplidos por el mismo o pasados en su presencia (art.296 CCyC), pero la recurrente omite y no controvierte la base resolutiva de la sentencia a

partir del Cap.7.1, Interpretación del acuerdo (fs.1483vta.).

La sentencia señala preliminarmente que la interpretación que hace el demandado de la cláusula contractual oponiéndole que los postulantes no cumplen con los requisitos necesarios de acceso a la vivienda (Res.N° 3726 y ampliación N° 4096) y que existe falsedad ideológica en las escrituras, resulta errónea por dos motivos, por una parte la señalada ausencia de la redargución, pero que "aún prescindiendo de ella", surge plausible desde una interpretación contextual que la frase "…en un todo de acuerdo a las reglamentaciones y sistema vigentes en el I.P.V. y D.U y/o a las que en un futuro las remplacen" se refiere a los inmuebles donados que fueron adjudicados a los amparistas por la Municipalidad como beneficiarios de la Cooperativa de Trabajo, Vivienda y Consumo Patagonia Ambiental Limitada. Y amplía, que la cláusula se refiere a ese acto jurídico (adjudicación municipal) y no a una condición suspensiva impuesta a la obligación asumida por el I.P.V. y D.U. tal como lo intenta referenciar la accionada.

La accionada no ha controvertido tal interpretación de la cláusula contractual, de suyo en consecuencia firme la conclusión del fallo e inoficioso el agravio (art.285 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico), por lo se rechaza.

Es que la interpretación del fallo respecto a la inexistencia de la redargución de falsedad, que lo vinculable en la escritura respecto al cumplimiento de las normas del I.P.V. y D.U. es con respecto a la donación de los inicialmente adjudicatarios en

propiedad por parte del Municipio, se ajusta a derecho porque surge de la misma letra del acto escriturario. Léase en el contexto de la cláusula referida a la Donación Gratuita con Cargo. "…Y, Donantes y Donatario conjuntamente agregan: a) Que los inmuebles donados les fueron adjudicados como Beneficiario de la Cooperativa de Trabajo, Vivienda y Consumo Patagonia Ambiental Limitada en un todo de acuerdo a las reglamentaciones y sistema vigentes en el I.P.V. y D.U. y/o a las que en un futuro las reemplacen;".

Segundo agravio. Ya reseñado, respecto al mismo considerando 7mo. de la sentencia, que el Instituto se comprometió a transferir la titularidad de los inmuebles a los amparistas que acrediten fehacientemente el pago del precio del terreno al municipio y que no puede tiempo después requerir el cumplimiento de otros requisitos no previstos en dicho acuerdo para efectivizar la obligación asumida.

Contrapone la recurrente que resulta equivocada la valoración efectuada por la sentencia, que el recaudo lo era en relación al Municipio de Comodoro Rivadavia, pero no con respecto a su parte que debe velar por que también se cumplan los requisitos de adjudicación vigentes y que son necesarios; que de otra manera no tendría sentido la manifestación que tachan de falsa.

Precisamente como se encuentra rechazado el primer agravio, carece de sustento el presente, porque en los casos de las escrituraciones de autos que así lo señalan, donde interviene el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, con facultades suficientes su apoderado según lo acredita con poder especial, frente a la donación de los amparistas – donantes- a

favor del mismo Instituto Provincial – donatario– ambos manifiestan: “La donación se efectúa con el cargo de construir una vivienda en cada uno de los inmuebles donados dejando debidamente aclarado que una vez construidas las viviendas el I.P.V. y D.U. transferirá la titularidad de los inmuebles a los donantes, condicionando esta transferencia a que los adjudicatarios -donantes– acrediten fehacientemente la cancelación del pago del precio del terreno al Municipio…”.

Es evidente de lo expuesto que no existió ningún otro condicionamiento que la acreditación fehaciente del precio del terreno.

Toda la argumentación extra escrituraria reiterada ahora en esta Alzada, cuenta asimismo con la debida respuesta en la sentencia a cuyo respecto ninguna controversia opone la recurrente.

Tampoco controvierte lo expuesto por el fallo a fs.1484, punto 7.2 que como persona jurídica independiente no puede desconocer las obligaciones asumidas en la oportunidad de los actos escriturarios acompañados al presente juicio, postura inadmisible e impediente por la doctrina de los actos propios, que incluye proteger la lesión a los principios de la buena fe frente a los derechos otorgados y finalmente, que el potencial obligacional tiene su amparo en la garantía constitucional del derecho a la vivienda digna y normas supranacionales citadas en el fallo apelado.

Por ello, debe agregarse, la noción de orden público invocado no ha podido superar por las circunstancias de la causa la obligación asumida de

otorgar a los amparistas la garantía constitucional social de acceso a la vivienda digna (art.14bis.C.N.).

Por todo lo expuesto se rechaza el segundo agravio.

Tercer agravio. La imposición de las costas.

Reposando el petitorio en que prosperando los agravios las costas no pueden imponerse a su parte y en tanto las mismas resultan rechazadas, el agravio no prospera.

En definitiva, en razón de los agravios interpuestos que no prosperan contestados a fs.1510/1515, corresponde la imposición de las costas a la parte demandada apelante (art.69 Ley XIII N° 5 del Digesto Jurídico).

Para regular honorarios rige la Ley XIII N° 4 del Digesto aludido, los arts. 5, 6, 8, 13 y concords., el mérito de los trabajos profesionales y su resultado, por lo que propongo los honorarios de la Dra. D. A. L., en 30%, los de la Dra. M. A. S., en 28% y los de la Dra. M. C. M., en 28%, en cada caso de los respectivos honorarios regulados a fs.1486vta. Se tendrá presente la reserva del caso federal de fs.1499 y fs.1516.

A la segunda cuestión el Dr. Fernando Nahuelanca dijo:

Voto:

1) Rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Chubut, fundado a fs. 1493/1499vta., contra la sentencia de fs. 1479/1486vta., la que se confirma en todas sus partes.

2) Imponer las costas a la parte demandada, a cuyo fin se proponer las regulaciones de honorarios de conformidad al considerando respectivo.

3) Tener presente la reserva del caso federal interpuesta por las partes, respectivamente a fs.1499 y fs.1516.

A la primera cuestión la Dra. Silvia Noemí Alonso dijo:

1. El fallo apelado y el recurso.

El alcance del fallo dictado, los datos del recurso, el contenido de los agravios y de su contestación han sido reseñados por quien me precede en la votación, a tales consideraciones me remito a fin de evitar repeticiones estériles.

2. Tratamiento de los agravios.

La revisión pretendida no puede prosperar porque los argumentos nodales del pronunciamiento han quedado sin refutación concreta como lo ha evidenciado el colega preopinante.

La insistencia en la configuración de un supuesto de falsedad ideológica no constituye una crítica concreta y razonada puesto que el magistrado de la anterior instancia ha dado sobrados motivos que demuestran la inexistencia de tal vicio.

Las circunstancias propias de la causa, esto es el modo de adquisición del macizo de tierra, la extensión de los trabajos de loteo realizados por los amparistas, la donación y la conducta del instituto demandado demuestran que la conclusión del magistrado respecto al alcance de la frase “en un todo de acuerdo a las reglamentaciones y sistemas vigentes en el IPV y DU” consignadas en las escrituras pertinentes, es la única posible de cara al principio de buena fe que impregna todo el orden jurídico (art. 9 del CCyC). De modo tal que la insistencia en la falsedad ideológica de las escrituras es un argumento huero, en tanto es

absolutamente ajeno a la situación jurídica planteada y acreditada en estos autos.

Además que la interpretación efectuada por el juez no puede ser calificada como errónea porque es plenamente aplicable la doctrina de los propios actos que constituye una de las manifestaciones del principio troncal de buena fe ya invocado.

La expresa referencia a la conducta anterior jurídicamente relevante no ha sido materia de agravio y tal omisión sella el resultado del recurso.

Huelga recordar que la ciudadanía en su conjunto y los amparistas, en el caso que nos ocupa, son titulares del derecho a la veracidad y al comportamiento leal y coherente de los otros, sean particulares o el propio Estado.

Es que, como enseña calificada doctrina el Estado como sujeto de derecho público debe -quizás más que nadie- respetar este principio básico. El hecho que la Administración tenga como objeto el bien común no autoriza a liberarla de ataduras morales, pues debe actuar como el primer custodio de la buena fe en las relaciones jurídicas. Y no puede ni debe sorprender a los particulares con cambios de actitud que no serían tolerados en el derecho privado. Por el contrario le cabe cumplir una función moralizadora para dar el ejemplo de una conducta consistente y confiable. El propio Procurador del Tesoro de la Nación sostuvo que el mantener la congruencia de conductas asumidas, se facilita el buen orden administrativo y la certidumbre que debe imperar como exigencia insoslayable en el accionar del Estado (Dictamen del 20-10-1986)" (cfr. Piaggi, Ana "Reflexiones sobre dos principios basilares

del derecho: La buena fe y los actos propios", www.catedrapiaggi.com.ar).

Con base en estas consideraciones es claro que no puede el Instituto demandado recibir en propiedad los terrenos de los actores obligándose a construir las viviendas y luego sostener que no cumplen los requisitos para ser adjudicados. Se trata de una conducta actual que contradice abiertamente la anterior. Más aun ha manifestado, en una conducta ambivalente y por lo tanto reñida con la buena fe que el pago de contado de la construcción habilitaría la entrega de las mismas.

En definitiva, el recurrente mediante sus embates parciales no ha logrado conmover la sólida estructura de un pronunciamiento justo.

Con base en estas consideraciones que aduno a las razones dadas por el colega preopinante es que propicio, también, el rechazo del recurso.

3. Costas y honorarios.

Las costas de esta instancia se imponen a la parte demandada por aplicación del principio general de la derrota.

Los honorarios de esta instancia deben ser determinados de conformidad con las pautas generales contenidas en el artículo 5 de la ley XIII N° 4 y por aplicación de las escalas arancelarias que prevé el artículo 13 del mismo ordenamiento. Con base en tales premisas es que adhiero a la cuantificación porcentual propuesta por el primer votante.

A la segunda cuestión la Dra. Silvia N. Alonso dijo:

Considero que corresponde dictar el pronunciamiento propugnado por el Dr. Nahuelanca.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Rechazar el recurso interpuesto por la parte demandada Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Chubut, fundado a fs. 1493/1499vta., contra la sentencia de fs. 1479/ 1486vta., la que se confirma en todas sus partes.

2) Imponer las costas de la Alzada a la parte demandada.

3) Regular los honorarios de esta instancia correspondientes a la Dra. D. A. L., en 30%, los de la Dra. M. A. S., en 28% y los de la Dra. M. C. M., en 28%, en cada caso de los respectivos honorarios regulados a fs.1486vta. a cuyo fin se proponer las regulaciones de honorarios de conformidad al considerando respectivo.

4) Tener presente la reserva del caso federal interpuesta por las partes, respectivamente a fs.1499 y fs.1516.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse inhibido de actuar el Sr. Juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre y concordar en la solución del caso (Ley V-17-DJ, antes Ley 1130 y art. 274 CPCCCh, Ley XIII-5-DJ, Anexo A).

FERNANDO NAHUELANCA
Juez de Cámara

SILVIA NOEMÍ ALONSO
Presidenta

REGISTRADA BAJO EL N° DEL AÑO 2017
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "CyC"