000005/2019

Comodoro Rivadavia, de febrero 2019.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"N. V. J. c/ MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA s/ ACCION DE AMPARO", Expte. N° 5/2019**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Familia N° 1 (Expte N° 399/2015), por haber interpuesto la demandada a fs.887 recurso de apelación contra la resolución de fs.882.

I.- La recurrente expresa agravios a fs. 889/890.

En su memoria manifiesta que la vivienda ha sido restituida al Sr. N. y que se acreditó la finalización de las obras requeridas por lo que corresponde decretar el cese del canon locativo. Alega que arbitrariamente se le imponen nuevas cargas en esta etapa del proceso, como otorgar a favor del actor exenciones impositivas fuera del trámite que establece el C.T.M. Insiste que la decisión se adoptó sin sustanciación violando los principios de bilateralidad, igualdad procesal, debido proceso y su derecho de defensa. Señala la existencia de una negativa sistemática a resolver el pedido de cese del canon locativo a pesar de estar cumplida su obligación. Aduce que la situación impositiva del actor, el contrato de comodato suscripto con la actual ocupante del inmueble y la instrumentación del título de propiedad cuya demora imputa a la conducta del actor, son extraños a la situación habitacional que motivó el presente amparo. Solicita se revoque la decisión y se tengan por cumplidas las prestaciones pendientes a las que refiere esta Cámara de apelaciones-S.I. n° 62/16-.

A fs.892, contesta la Asesora de Familia.

II.- En el presente, se hizo lugar a la acción de amparo del actor en cuanto se ordenó la restitución de la vivienda ubicada en calle Los Duraznos 1690, Zona de Quintas del Barrio Máximo Abásolo de esta ciudad, en condiciones dignas de habitabilidad y/o se efectivice una propuesta habitacional superadora que resulte pertinente al caso.

La sentencia fue confirmada por la Cámara de Apelaciones (S.D "F" n° 13/2015).

Posteriormente, ante un planteo similar en relación al cumplimiento de la sentencia de amparo este tribunal dictó sentencia interlocutoria n° 62/2016 decretando la realización de las reparaciones necesarias del inmueble para que sea habitable a cargo de la administración y el pago del canon locativo hasta que dicha situación se subsane.

A fs.683/695, la demandada glosa el contrato de compraventa de tierra fiscal suscripto con el actor, correspondiente al lote individualizado como Parcela 4 Manzana 17 del B Máximo Abásolo, de esta ciudad, nota n° 219/2017 remitida por la Defensa Pública solicitando copia del plano de mensura y el plano de obras y las actuaciones realizadas en consecuencia.

Informa la demandada que existe mensura inscripta ante la Dirección de Catastro Municipal, correspondiente al expediente administrativo P-524-96 Plano 16625 de febrero de 1993 y que no hay plano de relevamiento de obra el que está a cargo del interesado, requisito previo necesario para la emisión del título de propiedad (fs.696).

A fs. 698 se realiza audiencia de partes de la que surge el relevamiento de las obras necesarias realizado por el municipio, estado de las mismas y el compromiso de la Dra. T., de contratar a un maestro mayor de obra a los fines de realizar el plano de obra pertinente para la emisión del título de propiedad, fijándose una nueva audiencia a fin de conocer el avance en el trámite de ejecución de sentencia.

Consta que V. J. N. durante este trámite permanece viviendo en las instalaciones del comedor de Mireya Angulo.

A fs. 719/720, se informa y se acompaña el contrato de comodato celebrado con la actual ocupante del inmueble de autos, vigente hasta el 29 de noviembre de 2019, por el que la comodataria asume la obligación de posibilitar el acceso de personal de la Municipalidad a fin de realizar las obras necesarias en el inmueble.

A fs. 721, la magistrada intima a la Municipalidad a acompañar el plano de obra con indicación del plazo de ejecución y sujetos responsables de su avance.

A fs.725, la demandada informa el estado del trámite.

A fs. 728, la Municipalidad solicita se suspenda la medida por la que se ordena el pago del canon al actor, atento el estado de las actuaciones y la celebración del contrato de comodato que evidencia el cambio en la situación habitacional y patrimonial del Sr. N.

Sustanciada la incidencia, previo a resolver la magistrada dispone estar al resultado de la audiencia a celebrarse el 16 de marzo de 2018 (fs. 738).

A fs.746, se celebra la audiencia fijada en la que las partes acercan posiciones ofreciendo la demandada por medio de sus letrados seguir abonando el canon mensual hasta tanto la Municipalidad emita el título de propiedad a nombre del actor.

A fs.771, el actor presta su conformidad a dicho ofrecimiento dejando a salvo su facultad de solicitar nuevas medidas cautelares en caso que fuere necesario.

A fs.773, se ordena correr vista a la Asesora de Familia de lo actuado en la audiencia y de la conformidad prestada por el actor, la que es contestada a fs.777 sin formular objeción.

Continúan las actuaciones y trámite necesario para el restablecimiento regular de los servicios de gas y luz y refacciones de la vivienda.

A fs. 842, la demandada informa el avance en el trámite y solicita la suspensión del pago del canon mensual ante la demora del actor en relación al plano de obra.

A fs.856 contesta el actor y solicita se rechace el pedido de suspensión del pago del canon.

A fs. 859, consta la Asesora de Familia y solicita se rechace la petición por los fundamentos que expone.

A fs. 860, la magistrada previo a resolver señala nueva audiencia a fin que comparezcan las partes interesadas.

A fs.865/875, la demanda adjunta documental e informa el final de las obras realizadas en el inmueble que cumplen con las condiciones de

habitabilidad. En virtud de ello, solicita el cese del pago del canon ordenado en la medida cautelar.

A fs. 878, se celebra la audiencia fijada en la que surge la existencia de deuda fiscal del actor por impuesto inmobiliario y tasa de higiene que obsta el otorgamiento de libre deuda, sin que se llegue a un acuerdo sobre el punto.

A fs.881, la Asesora de Familia refiere el estado de las actuaciones, manifiesta que el actor por ser beneficiario de una pensión no contributiva estaría exento de abonar las obligaciones tributarias que se le reclaman, situación de la que no fue notificado fehacientemente, por lo que solicita se libre oficio a la Municipalidad a fin que informe: a) el estado actual de la deuda impositiva del inmueble y b) hacer saber a la administración que deberá proceder al reconocimiento de la exención de abonar el impuesto inmobiliario del actor por su condición de pensionado.

A fs.882, la magistrada ordena librar oficio a la Municipalidad de Comodoro Rivadavia conforme lo solicitado requiriendo se informe el estado actual de la deuda impositiva del inmueble de autos, solicitando en caso de corresponder efectúen las gestiones pertinentes a fin de eximir del impuesto al actor por ser pensionado.

Esta es la resolución recurrida por la demandada.

III.- Hemos señalado en anteriores pronunciamientos que la condena de restituir la vivienda al actor en condiciones de habitabilidad o efectuar una propuesta superadora es cuestión firme y consentida.

Asimismo, que el canon mensual se mantendría hasta tanto se subsanara dicha situación (Sala A SI N° 62/2016).

De las actuaciones surge que la Municipalidad ha dado cumplimiento a la obligación nuclear que originó la acción de amparo. Realizó el relevamiento de las obras de refacción necesarias de la vivienda y cumplió con las mismas, se regularizaron los servicios de luz, agua, cloacas y gas, se instalaron artefactos sanitarios, cocina, calefactores, etc. (fs.865/ 875), tareas que pusieron en condiciones habitables la vivienda para ser ocupada por el actor.

Ahora bien, las partes acordaron mantener el pago del canon hasta tanto se emitiera el título de propiedad a nombre del actor, conforme surge del ofrecimiento realizado por el municipio en la audiencia del día 16 de marzo de 2018, que fue aceptado por el actor a fs. 771, existiendo dictamen favorable de la Asesora de Familia a fs.777.

La conducta demostrada por la demandada durante el proceso contradice la postura aquí sostenida, circunstancia que enerva la fuerza de los argumentos expuestos, siendo aplicable al caso la teoría de los actos propios.

Esta doctrina de los actos propios ha sido construida sobre una base primordialmente ética, sirve para descalificar ciertos actos que contradicen otros anteriores en tanto una solución opuesta importaría restar trascendencia a conductas que son jurídicamente relevantes y plenamente eficaces (CSJN Fallos: 323:3035, considerando 15 y sus citas). La aplicación de esa doctrina requiere, al menos, el cumplimiento de dos requisitos: uno, que exista identidad subjetiva, esto es identidad entre el sujeto

del que emana un acto y que posteriormente realiza una conducta contradictoria, de manera que ambos comportamientos hayan sido seguidos o resulten imputables a una misma persona; el otro, que la contradicción se configure dentro de una misma situación o relación jurídica o, expresado con otras palabras, dentro de un mismo "círculo de intereses", puesto que "sólo es posible tomar como vinculante una conducta que, objetivamente, pueda suscitar en el adversario la confianza de que esta conducta sea índice o definición de una actitud frente a esta situación jurídica" (CSJN 18/7/2002. "Actuar Agrupación Consultores Técnicos Universitarios SA y otros c/Agua y Energía Eléctrica Sociedad del Estado s/Contrato administrativo" y cita Luis Díez - Picazo Ponce de León, La Doctrina de los Propios Actos, Bosch Casa Editora, Barcelona, 1963, págs. 206/208 y 231/232). En consecuencia, sin perjuicio del cumplimiento acreditado de su obligación, la Municipalidad debe cumplir con las obligaciones oportunamente acordadas con el actor (art. 1642 CCyC).

La emisión del titulo de propiedad requiere contar con el plano de relevamiento de las obras realizadas y, para la finalización de este trámite es necesario que no se adeuden impuestos, tasas o contribuciones municipales en virtud que se requiere contar con libre deuda.

Reparase que la demandada no ha desconocido que el actor es beneficiario de una pensión no contributiva, circunstancia que permite encuadrar su situación en las exenciones de pago del impuesto inmobiliario, de la tasa de higiene y contribuciones previstas por los arts.159 inc. d), 184 inc. d y 196 del

Código Tributario Municipal, en los porcentajes establecidos por la normativa vigente.

Lo expuesto evidencia que tanto el otorgamiento de libre deuda como el correcto encuadramiento de la situación contributiva del actor, a fin de posibilitar la continuación del trámite pertinente que culmine con el título de propiedad son prestaciones propias e inherentes al ámbito de la administración municipal pero que, requieren de la colaboración del actor que deberá regularizar el pago de las deudas fiscales a su cargo en virtud que la normativa fiscal no en todos los supuestos contemplan el 100% de la deuda.

EL requerimiento de la magistrada es consecuencia de la obligación asumida voluntariamente por la demandada –emisión del título de propiedad- trámite que necesita de la colaboración del actor- como se señaló precedentemente-. Por ello, corresponde hacer lugar parcialmente al recurso y modificar la resolución de fs. 882 en los siguientes términos.

Que el actor en el plazo de treinta días de notificada la presente, regularice su situación fiscal ante la Municipalidad de Comodoro Rivadavia a fin que se habilite la emisión de libre deuda y posterior otorgamiento del título de propiedad a su nombre, bajo apercibimiento del cese del pago del canon a su favor.

IV.- Las costas de la alzada se imponen por su orden (arts. 69 y 70CPr). Los honorarios profesionales se regulan teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, etapa del mismo, éxito obtenido, labor desarrollada y demás pautas orientadoras de la ley

de aranceles para abogados (arts. 5 a 7, 35, 39,32 y ss Ley XIII 4 y 15).

Por ello la Sala **A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Comodoro Rivadavia, **RESUELVE:**

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de la demandada, y modificar la resolución de fs.882.

2) Ordenar que V. J. N. en el plazo de treinta días de notificada la presente, regularice su situación fiscal ante la Municipalidad de Comodoro Rivadavia a fin que se habilite la emisión de libre deuda y posterior otorgamiento del título de propiedad a su nombre, bajo apercibimiento del cese del pago del canon a su favor.

3) Costas de la alzada por su orden. Regular los honorarios de los Dres. I. A. V. y G. G., en forma conjunta, en la suma de pesos equivalente a 4 jus.

4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se firma por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse en uso de licencia la Sra. Jueza de Cámara, Dra. Silvia Noemí Alonso y concordar en la solución del caso (Ley V N° 17 del Digesto Jurídico de la Provincia del Chubut).

RICARDO FERNANDO NAHUELANCA **RUBÉN** **ENRIQUE** **HAYES**
Juez de Cámara
Presidente

REGISTRADA BAJO EL N° DEL
AÑO 2019 EL LIBRO DE SENTENCIAS
INTERLOCUTORIAS