

DICTAMEN N° 090

Ref. Expediente N° 458.143-92
Dirección de Adjudicaciones
Tobares, Juan León. S/ Vivienda
B° ATE API.

SEÑOR SECRETARIO
GENERAL DE LA GOBERNACIÓN:

Las presentes actuaciones vienen acompañadas de proyecto de Decreto en virtud del cual se hace lugar al Recurso de Alzada interpuesto por las Señoritas María Inés Tobares, Carina Vanesa Tobares y Rosa Tobares, con patrocinio letrado, contra la Resolución N° 2047-03 emanada del Instituto Provincial de la Vivienda.

Cabe consignar que por Resolución N° 0457/93, el Instituto Provincial de la Vivienda adjudicó en venta al Señor Juan León Tobares, la vivienda identificada como Casa 8 – Manzana 5 del Barrio ATE API.

Con posterioridad a ello, se presenta el Señor Tobares solicitando se incluya en calidad de copropietaria de dicho inmueble (fs. 33) a su compañera y/o concubina Irma Josefina Espejo, quien formó parte del grupo familiar declarado al momento de solicitar la adjudicación (fs. 7, 10).

Ante lo solicitado, a fs. 37 vta. la Dirección Escribanía del Instituto informa que por Escritura N° 15, folio 55 de fecha 21 de enero de 2002 (fs. 75/78) se otorgó escritura de Venta e Hipoteca a favor del Señor Juan León Tobares, aconsejando que se podría otorgar una escritura rectificatoria para incluir a la Señora Espejo.

Con posterioridad y mediante la Resolución N° 0423 (fs. 42) de fecha 12 de marzo de 2003, se hace lugar a lo solicitado, habiéndose suscripto la ampliatoria de escritura (fs. 79/80) en fecha 26 de marzo de 2003, incluyendo a la Señora Espejo en carácter de co-titular de la vivienda. Además la Resolución citada, en su Art. 2° acepta la propuesta de Refinanciación de Deuda y Saldo de Capital (ante la falta de pago de las cuotas) formulada por la Señora Espejo.

Finalmente, producido el deceso del Señor Juan León Tobares, se dicta la Resolución N° 2047/03 (fs. 48) de fecha 12 de agosto de 2003, en virtud de la cual se lo excluye como integrante del grupo familiar, quedando como única titular la Señora Irma Espejo, resolución que es objeto de recurso por parte de las hijas del Señor Tobares, quienes reclaman sus derechos sobre la vivienda en cuestión, como únicas herederas del Señor Juan León Tobares, conforme a las actuaciones tramitadas en Expediente N° 67382 caratulado "Tobares, Juan León – Sucesorio", acompañando Declaratoria de Herederos (fs. 61) emanada del Quinto Juzgado Civil, Comercial y Minería.

En ese sentido y en cuanto al aspecto formal del recurso interpuesto, cabe consignar que al no surgir de las constancias obrantes en autos la fecha en que fue notificada la Resolución hoy impugnada, debe considerarse que el recurso ha sido interpuesto dentro del plazo fijado por ley, conforme lo dispuesto por el Art. 25° del Decreto N° 00655-G-73.

Igualmente y en cuanto a la denominación del Recurso, si bien las presentantes se refieren al Recurso Jerárquico, al tratarse de

un Organismo Autárquico (Art. 1º, Ley N° 4435) debe considerarse como Recurso de Alzada, conforme lo dispuesto por el Art. 94º del Decreto antes citado.

Consecuentemente con ello, el Art. 81º expresa que: "Los recursos deberán proveerse y resolverse cualquiera sea la denominación que el interesado les de, cuando resulte indudable la impugnación del acto administrativo...".

En cuanto al aspecto sustancial de la cuestión planteada, adelantamos nuestra opinión coincidente con la Asesora Letrada del Ministerio de origen, en el sentido que corresponde hacer lugar al Recurso de Alzada interpuesto.

En efecto, según surge de las constancias obrantes en autos (fs. 75/78) mediante escritura N° 15, de fecha 21 de enero de 2002, se procedió a adjudicar en venta, al Señor Juan León Tobares, un lote de terreno compuesto de casa-habitación, designado como lote N° ocho de la manzana "5", del Barrio ATE API, del Departamento Rivadavia, escritura que fue inscripta en el Registro General de la Propiedad (fs. 78), invistiéndolo del carácter de propietario y/o adjudicatario de dicho inmueble, carácter que también posee la Señora Espejo, en virtud de la ampliatoria de Escritura que obra a fs. 79/80 de estos actuados.

En ese orden de ideas, y siguiendo los lineamientos que informan el derecho de fondo, la circunstancia apuntada precedentemente nos lleva a sostener que el bien en cuestión integra el acervo hereditario del Señor Tobares (en la parte pertinente) y por lo tanto es viable su transmisión mortis-causae, siendo aplicables las reglas del derecho sucesorio, tal como reclaman las recurrentes.

Entendemos que no es de aplicación al presente el Dictamen N° 106 de fecha 27 de agosto de 1996 (fs. 81) emanado de ésta Asesoría Letrada de Gobierno, tal como sostiene el Asesor de la Repartición de origen, por cuanto no existe una estricta analogía entre ambos.

Si bien en esa oportunidad se sostuvo que en virtud de las normas vigentes (Art. 22º de la Ley N° 4435) y al no encontrarse cancelada la deuda (tal como ocurre en el presente) "...quedaba prescripta la transferencia de la vivienda por cualquier título (tanto inter-vivos, como mortis-causae), no resultando procedente su transmisión a los herederos presentes...", dicho criterio resultaba ajustado a derecho toda vez que el bien y/o inmueble continuaba siendo propiedad del Instituto Provincial de la Vivienda, el que sólo otorgaba una "tenencia precaria" y no una Adjudicación en Venta con la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, tal como ocurre en el presente.

Cabe agregar además, que el criterio antes expuesto es concordante con el vertido en Expediente N° 162-971-D-81, caratulado "Instituto Provincial de la Vivienda – Daneri, María Gloria Igazabal Vda. de S/ Cambio de titularidad – Barrio Bardián", en el que ésta Asesoría expresaba (Dictamen N° 176/89) "...la adjudicación de viviendas sólo constituye el otorgamiento de una "tenencia precaria" de ellas, con lo cual se genera sólo un derecho personal y no un derecho real. Esto último se concretaría una vez transferido el dominio del inmueble, a través de la correspondiente escritura y con la posterior inscripción registral...".

Precisamente esto último es lo que ha ocurrido en el caso aquí planteado: transmisión del dominio del inmueble a través de la correspondiente escritura, con la posterior inscripción registral, generando a favor del Señor Tobares un "derecho real" que es transmisible a sus herederos.

Cabe señalar que si bien en la escritura de venta y/o adjudicación se establece como obligación y/o condición, el pago de las cuotas, la habitabilidad del inmueble, la prohibición de cederlo y/o transferirlo (fs. 77), no es menos cierto que una vez cumplido con ellas, el adquirente obtiene el dominio pleno y/o perfecto del inmueble, pudiendo ejercer todos los derechos que de ello se derive, entre ellos, la transmisión mortis-causae.

Así el Art. 2507° del Código Civil expresa que "...El dominio se llama pleno o perfecto cuando es perpetuo y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas. Se llama menos pleno, o imperfecto, cuando debe resolverse al fin de un cierto tiempo o al advenimiento de una condición, o si la cosa que forma su objeto es un inmueble, gravado respecto de terceros con un derecho real, como servidumbre, usufructo, etc....".

En el caso planteado la Señora Espejo, al estar habitando el inmueble en cuestión, como co-propietaria, tiene el usufructo pero ello no afecta el derecho (en la parte correspondiente) del Señor Tobares, quien también reviste el carácter de propietario.

En ese sentido, no debe perderse de vista que el plan de viviendas construidas bajo los lineamientos de la Ley N° 4435 (F.O.N.A.V.I.), tiene un carácter primordialmente social, y de allí que la inclusión de sus normas (en este caso en la Escritura de Venta) tienda a asegurar y/o a hacer cumplir dichos lineamientos, pero de ninguna manera sus disposiciones pueden contravenir o desconocer el derecho de fondo (Código Civil).

Concordantemente con ello, la misma Ley N° 4435 en su Art. 42° establece que: "...las viviendas que se asignen en venta, se deberán escriturar a favor de sus adjudicatarios dentro de los ciento ochenta días de su ocupación...", es decir que en el caso planteado se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la norma citada, con todas las consecuencias jurídicas que ello trae aparejado (entre ellas, la transmisión del dominio).

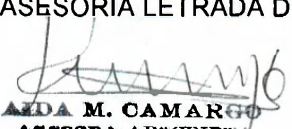
Así Salas-Trigo Represas, en su obra "Código Civil anotado", expresa que: "...la transmisión del dominio de inmuebles, entre nosotros, requiere además de la tradición, la escritura pública...", tal como aquí ha ocurrido.

De allí que la Resolución N° 2047-03, al excluir al Señor Tobares como propietario de la vivienda en cuestión, resulta totalmente ilegítima, por cuanto desconoce su carácter de "titular registral", el que le fuera otorgado con la escritura respectiva, emanada del Instituto Provincial de la Vivienda.

Por lo expuesto precedentemente, aconsejamos hacer lugar al Recurso de Alzada interpuesto por María Inés Tobares Iranzo, Carina Vanesa Tobares Iranzo y Rosa Tobares Iranzo, contra la Resolución N° 2047-IPV-03, correspondiendo su revocación.

El proyecto de Decreto que se acompaña recepta las consideraciones vertidas en el presente por lo que procede su dictado por el Poder Ejecutivo.

ASESORÍA LETRADA DE GOBIERNO, 02 SET 2005


AIDA M. CAMARGO
ASESORA ADSCRIPTA
PODERADO LETRADO DE GOBIERNO


ANA MARÍA ALCOCER
Asesora Letrada de Gobierno