



Provincia de Santa Fe
Defensoría del Pueblo

RESOLUCIÓN N° **253**
SANTA FE, **27 AGO 2014**

VISTO:

El Expediente 2-005441/10, en virtud del cual se presenta a esta Defensoría del Pueblo el peticionante, solicitando se interceda ante la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo a los fines de la regularización de su grupo familiar, Expediente N°15201-0087265-3, y;

CONSIDERANDO:

Que, la materia propuesta en la queja de referencia se encuentra comprendida dentro de la esfera de competencia de esta Defensoría del Pueblo (Cfr. Arts. 1° y 22° de la Ley N° 10.396), por lo que la misma deviene admisible;

Que, el grupo familiar peticionante solicitó a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo su regularización habitacional mediante Nota N°1574/06;

Que, por Resolución N°2869 de fecha 23/11/07, la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo resolvió desadjudicar la vivienda a sus titulares considerando que evaluada la situación por las áreas competentes se verificó que la vivienda estaba ocupada por el grupo familiar del peticionante, quienes cumplimentaban las condiciones exigidas para ser beneficiarios de la vivienda (párrafo 4° de los considerandos de la Resolución N°2869/07);

Que, ya por Resolución N°032/08, el Defensor del Pueblo recomendó a las autoridades de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe, implementar todos los mecanismos necesarios para que desde la Sede Central de esa Dirección Provincial, procedan a resolver la regularización habitacional solicitada mediante Nota N°1574/06, Expediente N°15201-0087265-3;

Que, ante la falta de resolución definitiva por parte de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, el peticionante concurre nuevamente a la Defensoría en el año 2010, iniciando el Expediente de vistos, dentro del cual se remitieron diversos pedidos



Provincia de Santa Fe
Defensoría del Pueblo

de informe, mediante Oficios N°0081 (08/04/10); N°0120 (17/05/10); N°0204 (04/08/10) y N°2380 (25/01/12);

Que, la instructora a cargo realizó el seguimiento permanente del trámite a través del Sistema de Información de Expedientes (SIE), detectando la paralización del mismo, por lo que remitió nuevo pedido de informes en fecha 07/11/13 mediante Oficio N°1062;

Que, en respuesta a dicho oficio, se recibió nota firmada por el Director Provincial de Asesoría Jurídica e Innovación Normativa de la Secretaría de Estado del Habitat, informando que se encontraban en trámite las vías recursivas administrativas previstas en el Dcto. Ley N°10204/58, y que se habían girado las actuaciones a la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, para que esa repartición efectúe las notificaciones pertinentes, por carecer de estructura administrativa la Dirección a su cargo;

Que, conforme al Sistema de Información de Expedientes (SIE), el trámite ha sido girado nuevamente a la Secretaría de Estado del Habitat en fecha 18/03/14, sin contar a la fecha con otro movimiento registrado;

Que, en el caso, se trata de una solicitud de regularización habitacional iniciada en el año 2006, que continúa sin resolverse a la fecha;

Que, debe destacarse además, que conforme a las constancias del expediente, existirían acciones judiciales en trámite. Al respecto, cabe hacer mención a lo informado por esta Defensoría en el Informe Anual del año 2013 *“Otro caso de gravedad, se vincula con el Expediente N°15201-0044469-0. Dentro de ese expediente, en el año 1999, por Resolución N°4058/99, la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo desadjudicó la unidad habitacional a sus titulares por falta de pago. En el año 2000 el desadjudicado plantea recurso de Revocatoria y Apelación en subsidio. En el año 2007 (siete años más tarde), la D.P. V. y U., mediante Resolución N°1148/07 rechaza el recurso de revocatoria interpuesto por el desadjudicado. En ese mismo año, por Resolución No206 de fecha 17/10/07, el Defensor del Pueblo recomienda a la D.P.V.yU., en el marco de la Ley N°10.396, que se proceda a regularizar la situación habitacional del grupo familiar que habitaba la vivienda desde el año 2006, por cumplir todos los*



Provincia de Santa Fe
Defensoría del Pueblo

requisitos reglamentarios. El 30/04/2008, el Expediente N°15201-0044469-0 pasa a Fiscalía de Estado para Dictamen. Así permaneció, paralizado y sin movimiento alguno, imposibilitando proceder a la regularización habitacional recomendada por el Defensor del Pueblo. La ocupante, fue considerada por la D.P. V. y U. apta para que se le adjudique la vivienda en compraventa. Pero, el acto administrativo de adjudicación nunca se dictó, porque un tercero que alegó haber comprado la vivienda al desadjudicado, inició juicio de desalojo ante el poder judicial. Por ello, el expediente administrativo fue remitido en original a dicho Poder-esta vez por Fiscalía de Estado, quien tenía el expediente paralizado desde el 2008. Así, la historia concluyó en la esfera de otro poder del Estado, sobre el que esta Defensoría carece de prerrogativas, dónde la ocupante -cuya adjudicación no llegó a tiempo- en audiencia pública ante Juez y Secretaria del Juzgado de Primera Instancia de Circuito de la Segunda Nominación de Rosario, para salvaguardar la vivienda de su grupo familiar, se comprometió a pagar 43 cuotas mensuales y consecutivas de pesos dos mil (\$2000), es decir, un total de pesos ochenta y seis mil (\$86.000), a un tercero que "compró" una vivienda que no puede venderse, al adjudicatario desadjudicado. La gravedad y sinsentido de la situación descripta, debe servir para que el Estado Provincial, a través de la Secretaría de Estado de Hábitat y la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, desarrollen procedimientos rápidos en caso de juicios de desalojo, tendientes a que los expedientes de su cartera sean resueltos en tiempo y forma por el organismo -y las otras dependencias provinciales involucradas (en el caso Fiscalía de Estado)- evitando que los casos se ventilen en otros poderes del Estado sin contar con todos los antecedentes, tema sobre el que nos referiremos más adelante bajo el acápite 'Juicios de Desalojo' (...) Vinculado con lo mencionado en el punto anterior, durante el 2013, se ha hecho más evidente la necesidad de que la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo adopte una postura activa en caso de ser notificada de que existe un juicio de desalojo, respecto a una vivienda construida por el organismo (sea mediante la recepción de un oficio judicial, o de un oficio de esta Defensoría, o por denuncia del ocupante, etc). **Ello debido a que la demora de la tramitación administrativa, tolerable quizás en otras circunstancias, es insostenible cuando terceros se encuentran ejecutando acciones judiciales sumarias o sumarísimas para entrar en posesión de la vivienda, sin contar con título para ello, emitido por la autoridad competente: la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.** Han sido muchos los casos durante este año, en los que adjudicatarios infractores, o terceros, inician juicio de desalojo ante el Poder Judicial (sea que el adjudicatario se encuentra sometido al procedimiento de desadjudicación por alquilar la vivienda en violación al contrato suscripto con la D.P.V. y U; o que la haya "enajenado" a un tercero en violación al contrato suscripto). **En estos casos, el juez civil, ante la presentación del boleto de compraventa por el adjudicatario, o la cesión de derechos que presenta el tercero, suele hacer lugar a la demanda incoada, poniendo la vivienda construida por el Estado Provincial, en posesión del infractor o un tercero, quienes ante la certeza de la desadjudicación o readjudicación conforme al Reglamento de Adjudicación, Ocupación y Uso, suelen enajenar a terceros sus derechos, continuando con la cadena de irregularidades y perjudicando a mayor cantidad de personas necesitadas. Por ello, se requiere en estos casos que la Administración Pública, adopte el criterio de:**

1. **Intervenir activamente dentro de las acciones judiciales de desalojo que involucren unidades habitacionales construidas por la Provincia y que no se encuentren escrituradas, como parte necesaria e interesada en la**



Provincia de Santa Fe
Defensoría del Pueblo

posesión de las mismas (sea a través de la propia D. P. V. y U., o la repartición que se considere más oportuna - Fiscalía de Estado, Secretaría de Estado del Hábitat); 2. Se resuelvan como trámite urgente los expedientes de desadjudicación y/o regularización habitacional y/o readjudicación vinculados a la vivienda, que estuviesen en trámite por ante la D.P. V y U.” (Informe Anual 2013, Defensoría del Pueblo de la Provincia de Santa Fe, Tomo I, páginas 99 y 100);

Que, la gestión se encuadra en la Resolución N° 132 de fecha 22 de Abril de 2014 (D.P.), que dispone la suscripción en forma conjunta de las Resoluciones que emita la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Santa Fe, hasta tanto se designe Defensor del Pueblo titular;

POR ELLO:

LA DEFENSORA PROVINCIAL DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES Y
EL DEFENSOR ADJUNTO – ZONA NORTE

RESUELVEN:

ARTÍCULO 1º: Declarar admisible la queja de referencia (Cfr. Arts. 1º y 22º de la Ley N° 10.396).

ARTÍCULO 2º: Recomendar a la Secretaría de Estado del Habitat que adopte todas las medidas de su competencia a los fines de que se resuelva definitivamente el Expediente N°15201-0087265-3.

ARTÍCULO 3º: Aprobar las actuaciones realizadas por los Funcionarios de esta Defensoría del Pueblo.

ARTÍCULO 4º: Comunicar a la Peticionante que se encuentra a su disposición la presente Resolución (Cfr. Art. 65º de la Ley N° 10.396).

ARTÍCULO 5º: Regístrese, comuníquese y archívese.-

LUCIANO A. LEVA
DEFENSOR DEL PUEBLO
ADJUNTO ZONA NORTE
PROV. DE SANTA FE

Dra. ANA LIA COLOMBO
DEFENSORA PROVINCIAL DE
NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES
PROVINCIA DE SANTA FE