

Organización a exponer: Movimiento Giros

Tema: Protección de la tierra en las ciudades:

Barrios privados, Especulación inmobiliaria y derechos posesorios.

Formato:

Presentación del Caso Nuevo Alberdi, como síntesis de la especulación inmobiliaria en Rosario y las leyes necesarias para combatirlo y los fundamentos de la "Ordenanza del Ya Basta!" que convirtió a Rosario en la primera ciudad de Latinoamérica en prohibir los barrios privados. Todo esto a través de la exposición del alegato que el Movimiento presentará en el marco del asedio judicial para que desalojemos las tierras de Nuevo Alberdi.

Este alegato, es la síntesis de los aprendizajes, y el descubrimiento de la trama de ilegalidades que esconde la especulación inmobiliaria y los monopolios de la tierra alertando sobre la necesidad de legislar al respecto.

"...existiendo un interés público en que la sentencia sea justa y legal, es lógico que el Estado –administrador de justicia- otorgue al juez poderes para que investigue la verdad y no la ficción de una contienda o la astucia de una parte."
(CSJSF - Reg.: A y S t 236 p 293-302)

"...la renuncia consciente a la verdad es incompatible con el servicio de justicia..." (CSJN – Fallo Colalillo – 18/09/57)

**FORMULA ALEGATO
SOLICITA VISTA AL FISCAL**

Sra. Jueza:

DANIELA ASINARI y GABRIELA DURRUTY, abogadas, con domicilio legal constituido en calle Santiago 1594 de la ciudad de Rosario, por la participación acreditada en autos: "**JAUREGUI, MARIO c/ LICERA OSCAR s/ DESOLOJO**", **EXPTE N° 148/2011** que tramita en estos estrados judiciales; ante V.S., respetuosamente y como mejor proceda me presento y digo que:

1.- OBJETO:

Venimos por el presente, en legal tiempo y forma, a formular el alegato de bien probado que hace a la defensa de los derechos de nuestra parte en esta litis; solicitando, en mérito a las consideraciones que expondremos a continuación, que se rechace la pretensión de la actora, con expresa imposición de costas.

2.- CONCLUSIONES FINALES:

2.1.- INTRODUCCIÓN:

Llegados a esta instancia intentaremos explicar a VS, de la manera más clara y sintética posible, cómo la presente demanda es el arma más compleja e ilegal que el empresario Mario Jáuregui utilizó para conseguir sus objetivos; y que es parte del espurio plan de apropiación y acaparamiento ilegal de tierras que el actor viene llevando adelante en la zona rural de Nuevo Alberdi desde hace años.

Este fraudulento plan está diseñado en base a un exhaustivo conocimiento de las normas civiles y procesales vigentes; las que deben ser manipuladas por parte del actor para obtener ante la justicia pronunciamientos favorables, que –en realidad- no son otra cosa que la consumación de una estafa que tiene por sujetos pasivos del ardid desplegado a mi representado (en este caso concreto, hay mucho más) y al sistema judicial.

Esperamos ser lo suficientemente claros en este alegato, para que VS entienda en su completitud la compleja trama de estafas y pueda con esa perspectiva analizar el expediente en su totalidad, terminando por fallar rechazando la demanda incoada en autos.

2.2.- EL CONTEXTO:

Desde hace más de siete años, vecinos del Barrio Nuevo Alberdi junto a la Asociación Civil GIROS, vienen denunciando ante las autoridades gubernamentales municipales, provinciales y nacionales, como también ante distintos organismos nacionales e internacionales; un proceso de apropiación ilegal de las tierras ubicadas en la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi, en el noroeste de esta ciudad, por parte de un grupo empresario que especula con el valor que alcanzarán las mismas a partir de la realización de obras públicas que las tornan urbanizables (nos referimos a obras hídricas como la canalización de los arroyos Salvat, Ludueña e Ibarlucea) y del consecuente eventual cambio del uso del suelo de rural a urbano; a fin de desarrollar en el lugar un emprendimiento inmobiliario de alta gama.

Dicho emprendimiento, claro está, no incluye a las más de 200 familias que viven y trabajan en el lugar desde hace más de dos décadas.

Este proceso de acaparamiento y apropiación ilegal de tierras en la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi, adopta su cara más cruda luego de la gran inundación ocurrida en marzo del 2007. Fue a partir de entonces que este grupo empresario, (encabezado por Mario Jáuregui), valiéndose de intimidaciones, amenazas, ardides y engaños, y aprovechando la acuciante necesidad de los habitantes del lugar luego del paso del agua, empieza a desarrollar más determinadamente su estrategia que –como veremos- tiene como paso final para su consumación –entre otros- este proceso.

Esta situación fue puesta en conocimiento de las autoridades gubernamentales en numerosas oportunidades, provocando declaraciones del órgano legislativo local (tal como se acredita con la Resolución de fs. 175/176 y el Decreto de fs. 178) y provincial (dando origen al proyecto de ley de expropiación agregado a fs. 43/55); declaración de la Alianza Internacional de Habitantes – AIH - (integrante del Comité Consultivo de Naciones Unidas sobre los Desalojos (AGFE de UN-Hábitat) agregada a fs. 65/66; y además fueron (y son) noticia en distintos medios de comunicación –fundamentalmente gráficos- desde hace ya siete años (ver artículos periodísticos fs. 71/82).

Con esas instituciones (Poder Ejecutivo municipal, provincial y nacional y AIH) y otras más (como por ejemplo Federación Agraria Argentina, Universidad Nacional de Rosario y universidades de países europeos), se fueron articulando procesos de trabajo conjunto para la resolución de la problemática de la disponibilidad y accesibilidad al suelo. Esto quedó acreditado en autos con los testimonios brindados por la Diputada Provincial María Eugenia Bielsa (fs. 247/249); el Diputado Provincial Oscar Daniel Urruty (fs. 250); la Secretaria de Salud Pública del Municipio de Rosario Sra. Adela Armando (fs. 246); la Directora Provincial de Vivienda y Urbanismo Sra. Alicia Pino (fs. 222); el Cura Párroco Daniel Siñeriz (fs. 221); la Sra. Mónica Borrás (fs. 224) y el Sr. Tomás Monteverde (fs. 226); quienes dieron cuenta de las distintas reuniones llevadas a cabo en el Concejo y –fundamentalmente- en el Distrito Norte “Villa Hortensia”.

Esas instituciones también realizaron aportes concretos para el fortalecimiento de los desarrollos productivos y el mejoramiento de las condiciones de vida de quienes habitan y trabajan la tierra en la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi desde hace más de dos décadas; tal como lo demuestra el Acta Acuerdo firmada por el Movimiento Giros y la Municipalidad de Rosario (fs. 277); los testimonios de la Directora Provincial de Vivienda y Urbanismo Sra. Alicia Pino (fs. 222), el Cura Párroco Daniel Siñeriz (fs. 221); la Sra. Mónica Borrás (fs. 224) y el Sr. Tomás Monteverde (fs. 226) y los artículos periodísticos agregados a fs. 291/311.

Claro está, que estos aportes al territorio se realizaron en el contexto de la fuerte disputa por la tierra que se da en esa zona de la ciudad y con el fin de fortalecer en sus derechos a las personas que poseen desde mucho tiempo atrás esas tierras; legitimando esa realidad desde hace años.

2.3.- LA APROPIACIÓN ILEGAL DE TIERRAS EN NUEVO ALBERDI Y LA ESTAFA SOBRE LAS TIERRAS DEL TAMBO "LA RESISTENCIA":

(a) En el marco de este conjunto de estafas, realizadas con el fin de apropiarse de las tierras del extremo noroeste de Rosario, se enmarca el supuesto comodato presentado como prueba basal de esta demanda. La complejidad e ilegalidad de esta artimaña quedó expuesta en este proceso y lo que pretendemos en este alegato es ponerla a la vista de VS, para quien podría pasar inadvertida (esto es justamente lo que persigue el actor) por el sencillo hecho de que VS no tiene por qué conocer en su totalidad la trama del conflicto por la tierra en Nuevo Alberdi Oeste.

En otras palabras: lo que pretendió hacer el actor en estos años fue construir una "realidad contractual", ante una realidad histórica y actual del territorio que le es adversa. Realidad que relatamos en el punto anterior, con más de 200 familias con derechos adquiridos sobre esas tierras. Procuró para ello -a partir del despliegue de distintos ardides- la firma de diferentes tipos de contratos, para posicionarse así en una mejor situación que los legítimos poseedores de las tierras, para luego -juicios de por medio- quedarse con las mismas. Es decir, frente a los derechos que amparan a quienes poseen desde hace décadas esas tierras, el actor -que no es propietario ni tiene la posesión de las mismas, pero si tiene grandes intereses económicos sobre ellas- no tiene modo legal de quedarse con esas tierras y debe entonces armar un complejo entramado ilegal (aunque con apariencia de legalidad) y así, no sólo avasalla los derechos de los legítimos poseedores de esos inmuebles sino que, al mismo tiempo, genera derechos propios sobre esas tierras.

Veamos:

(b) Mario Jáuregui se presenta en este juicio reclamando que le sea devuelto lo que dice haber prestado (inmueble señalado como Lote 8 de la Fracción "L" conforme plano archivado bajo el N° 105.752/52). Es decir, fundando su legitimación activa en su carácter de comodante.

Luego, en la confesional prestada (fs. 160), dice Jáuregui que es el propietario. Es más, dice que es el titular registral; pero NUNCA APORTÓ PRUEBA DOCUMENTAL DE ELLO.

Está claro que no es este el juicio donde deba discutirse el título que se tiene (o no) respecto del inmueble en cuestión; por eso al contestar la demanda opusimos una excepción de FALTA DE ACCIÓN.

Igualmente claro nos resulta que ese debate es justamente el que intenta eludir el actor; pues sabe que no tiene ningún título (dominial ni posesorio) sobre el inmueble.

Sin perjuicio de ello, acercamos al expediente elementos que prueban certeramente que Mario Jáuregui no es titular del inmueble, como dice ser. (Informe catastral agregado a fs. 288/289 de autos).

Tampoco se desprende del contrato de comodato (que él mismo acompaña al expediente), que haya sido el administrador o haya tenido un permiso para dar en préstamo de uso una cosa que le es ajena.

Entonces surge inevitable la pregunta: qué legitimación tenía Jáuregui para suscribir el contrato de comodato que invoca para ejercitar la pretensión de desalojo?

NINGUNA. Mario Jáuregui no demostró que tuviera ninguna legitimación ni capacidad para dar en comodato el inmueble en cuestión. Por este motivo debe hacer lugar VS, siguiendo la doctrina sentada por la CSJSF en el fallo "AMOROSO, Carlos Alberto contra FARTO, Ovidio Raúl y/o Terceros Ocupantes -Desalojo- sobre RECURSO DE INCONSTITUCIONALIDAD" (Expte. C.S.J. nro. 348, año 2009 - Reg.: A y S t 236 p 293-302.) a la **EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN.**

Desde el aspecto de la carga de la prueba, en casos como el de autos es criterio jurisprudencial que: *"Cuando el demandado opone excepción de falta de legitimación activa, es imprescindible que el actor acredite la verosimilitud del derecho que invoca, es decir que*

pruebe la posesión alegada" (cf. crit. Gómez, Bartolo E. c/Robles, Salvador y Otros s/Desalojo", 08.10.97, Sala II de la Cámara Segunda en lo Civil y Comercial de Paraná; elDial.com - AT1C0C).

(c) No siendo el titular dominial y no estando consignado en el contrato de comodato que Mario Jáuregui hubiese prestado, con permiso, una cosa ajena sobre la que tenía poder de administración; se impone concluir -y allí radica el germen y guía de toda la estafa- que Jáuregui, aunque no lo diga expresamente, ensaya tener la posesión animus domini del inmueble y en tal caso el contrato de comodato se mostraría como la realización de un acto propio de quien actúa como dueño y, en ese mismo supuesto; Oscar Licera sería un simple tenedor precario, que posee por otro a partir de un contrato de comodato por el que se le prestó gratuitamente el inmueble y que ahora es demandado para devolver la cosa que le fue prestada.

Así de sencillo pretende hacerlo ver el accionante; pues ante la "realidad" que Jáuregui presenta, el juicio queda limitado a una disputa entre una persona que presta un inmueble y una que no lo devuelve.

Siguiendo esta lógica, en el mejor de los casos, estaríamos hablando aquí de dos personas que pretenden tener posesión con ánimo de dueño sobre una cosa. Y en este marco, la parte demandada ha probado de forma contundente la posesión con ánimo de dueño desde hace por lo menos quince años. Mientras que el demandante, presenta como única prueba el comodato, sin probar ningún tipo de legitimación para darlo.

Más allá de que es evidente quien tiene el mejor derecho, no es éste -como dijimos- el ámbito procesal para discutir derechos posesorios sobre el inmueble ni es la acción de desalojo la que procede. Y ese sólo dato -indiscutible e inobjetable- alcanza para que VS, haga lugar a la EXCEPCIÓN DE FALTA DE ACCIÓN interpuesta por esta parte demandada, rechazando la acción intentada por el actor y que, eventualmente, pasemos a discutir mejor título por la vía procesal adecuada.

EL DEMANDADO HA ACREDITADO ACABADAMENTE SU CONDICION DE POSEEDOR DEL PREDIO EN CUESTION, INCLUSO DESDE FECHA MUY ANTERIOR A LA CONSIGNADA EN EL CONTRATO DE COMODATO.

Sostiene la jurisprudencia nacional:

"En el juicio de desalojo la causa petendi, en cuanto término esencial de la litis, radica en la condición de tenedor obligado a restituir que se atribuye al demandado y el derecho del actor a recibir su restitución. Al demandante le basta con demostrar que le asiste un derecho a tener la cosa bajo su señorío, sea en carácter de propietario, poseedor, etc. Producida esa prueba por la parte actora, la carga probatoria se desplaza al demandado, quien para neutralizar la acción deberá demostrar que a su vez disfruta de una situación jurídica incompatible con el derecho acreditado por el actor, bien porque aún siendo tenedor su obligación de restituir no es exigible, o bien porque es un auténtico poseedor animus domini de la heredad, cuyo jus possessionis no es susceptible de ventilarse en el marco del juicio de desalojo." (Cám.Apel. de Comodoro Rivadavia, Sala B, 01/10/2010; "G., F. M. c. H., P. D. y otros" Publicado en: La Ley Online AR/JUR/87840/2010).

"El recurrente pretende enervar la acción de desalojo por revestir la calidad de poseedor a título de dueño que el juez de grado ha desconocido. Sin dudas, tal es el quid de la cuestión sometida a debate... Es que si el demandado por intrusión alega un derecho a la posesión y acredita prima facie su condición de poseedor, enerva el juicio de desalojo, pues en tal supuesto no surge con claridad la obligación de restituir; situación ésta que tendrá que dirimirse en el respectivo juicio posesorio o petitorio... Y ello es así porque la acción de desalojo ni por su naturaleza u objeto es idónea para obtener la recuperación del inmueble poseído por otro, cualquiera sea el vicio que pudiera afectar esta posesión. No interesa, por lo tanto, en este juicio si la posesión es legítima o ilegítima, de buena o de mala fe; todo debate sobre el particular es extraño al juicio de desalojo..." (Cám. Apel de Comodoro Rivadavia, Sala A, "B. M., E: c/U., R. s/Desalojo", expte. No. 15.444/05 del 25/02/06 sent. def. nro. 20).

2.4.- LA PROBADA POSESIÓN ANIMUS DOMINI DEL DEMANDADO:

Como bien expresáramos al contestar la demanda y más allá de las afirmaciones efectuadas por la parte actora, **hemos probado en este juicio que Oscar Licera**

tomó la posesión efectiva del inmueble objeto del desalojo muchos años antes de la fecha del supuesto comodato.

Incluso podemos afirmar que Licera posee en forma pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble del que ahora se lo pretende desalojar (adjudicándole un carácter de tenedor que no tiene) desde muchos años antes de que al empresario inmobiliario Mario Jáuregui se le despertara el interés por esas tierras; lo que sucedió –como bien lo manifestaron muchos testigos que declararon en esta causa, entre ellos María Eugenia Bielsa (fs. 247/249), Oscar Daniel Urruty (fs. 250), etc- cuando comenzaron a desarrollarse las obras de canalización de los arroyos Salvat, Ibarlucea y Ludueña; todas obras públicas que revalorizaron esos terrenos, haciéndolos blanco de la especulación inmobiliaria.

La posesión pública, pacífica, ininterrumpida y animus domini por parte de Oscar Licera del inmueble objeto de este juicio de desalojo fue acreditada en la causa, entre otras, con la siguiente prueba:

**** Denuncia realizada en la Sub-Comisaría 2ª por el Sr. Oscar Licera en fecha 6/08/2006** (original reservado en Secretaría, copia a fs. 106);

**** Denuncia realizada en la Sub-Comisaría 2ª por el Sr. Oscar Licera en fecha 21/12/2006** (original reservado en Secretaría, copia a fs. 107)

Ambas denuncias son documentos públicos y prueban acabadamente y sin lugar a discusión, la posesión del inmueble por parte de Licera desde antes de la fecha indicada por el demandante (10/08/2007) como inicio del comodato.

Prueban también estos documentos públicos el ánimo de dueño con el que Oscar Licera actuó en todo momento respecto del inmueble objeto de este juicio; manifestándose como tal en denuncias penales realizadas ante la autoridad policial.

Asimismo podemos destacar el testimonio brindado en la causa por distintas personas que viven desde hace décadas en el Barrio Nuevo Alberdi (declaraciones de Nora Noemí Leguizamón –fs. 220-; Rubén Falletti –fs. 220/vta y 221-; José María Escobar –fs. 223-; Mónica Edith Borrás –fs. 224- y Ángel Aníbal Molina –fs. 225); que en forma concordante reconocen a Oscar Licera como dueño del tambo existente en la zona rural de ese barrio desde hace más de 15 años y expresan que fue él quien construyó en ese predio las instalaciones en las que funciona dicho tambo.

A esos testimonios se suman los brindados por Tomás Monteverde (militante del Movimiento GIROS), quien manifestó en esta sede judicial que conoce el tambo desde hace siete años (o sea, desde el año 2005) y que desde entonces siempre vio a Oscar Licera trabajando en el lugar y actuando en todo momento como dueño del mismo. (fs. 226/227) y por el cura párroco Daniel Siñeriz (fs. 221) quien manifestó que, por referencia de los vecinos del lugar, sabe que el tambo funciona desde hace más o menos 15 años allí y que el dueño es Licera.

En otras palabras, el inmueble no fue entregado a Oscar Licera por el actor, a ningún título. Nuestro representado poseía el mismo, con ánimo de dueño, más de once años antes de la fecha en la que el accionante dice habérselo entregado en préstamo gratuito.

Más allá de la profusa prueba producida a lo largo del juicio y como muestra de la tranquilidad que nos provee asistir a la verdad; sugerimos a VS corroborar por sí misma la presencia inalterable en el tiempo del tambo “La Resistencia” ingresando a <http://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/download/121294/600336/file/REGISTRO%20DE%20TAMBOS%202011.pdf>, donde podrá observar en el registro de tambos de la Provincia de Santa Fe la existencia del tambo de Licera desde el año 2000 (año en que fue inscripto - Numero de registro 20.017.0.29950/00 - Productor: Lisera Oscar (contiene error de tipeo en el apellido)- Dpto: Rosario - Ciudad: Rosario). Asimismo, a través de Google Earth, podrá observar VS imágenes aéreas del lote en cuestión, advirtiendo que desde el año 2003 (fecha del registro más antiguo de Google) hasta el año 2011, el tambo se encuentra allí incólume y presentando cada vez más infraestructura a medida que pasan los años.

Podría haber salido airoso con su estrategia el actor, de no haberse hecho lugar a la revocatoria parcial interpuesta por esta parte en fecha 22/07/2011 (escrito

cargo nº 7503 – fs. 115/116), contra el decreto de fecha 29/06/2011 (fs. 114) que, de toda la prueba ofrecida por nuestra parte, sólo hacía lugar a la confesional.

Sin embargo, el Dr. Arichuluaga (Juez en Suplencia), revocó parcialmente el apuntado decreto, considerando que habiéndose alegado “una defensa de posesión y ocupación por más de veinte años por parte de los accionados...” correspondía que se provea “...el total de la prueba ofrecida por la parte demandada...”. (fs. 119/120).

Esta Resolución nos permitió incorporar al expediente prueba suficiente a fin de acreditar la verosimilitud de nuestra defensa. Acordará VS con esta parte que, en autos, aunque no estemos obligados a demostrar título, la calidad de poseedor invocada presenta suficientes visos de seriedad; por lo que debe hacer lugar a la excepción de falta de acción planteada.

Advertirá VS a esta altura, que no es casual ni mucho menos inocente, que el actor, a partir del despliegue de un ardid al que haremos referencia con más detalle posteriormente, haya elegido hacer firmar a Licera este tipo de contrato. Es este contrato el que luego lo habilita a iniciar una acción en la que no necesita probar título.

Y por medio de esta acción, no sólo persigue el actor desahuciar a Licera; sino que el fin último de la misma (el que –por supuesto- no devela ni peticona expresamente a VS) es el reconocimiento de un derecho sobre el inmueble. Derecho que hasta ahora no tiene.

Insistimos: La elección de este tipo de proceso y la pretensión de fundar su legitimación en un comodato son parte de esta estafa; ya que es la única instancia judicial a la que puede recurrir el actor y la única, además, que puede llegar a darle lugar a sus intereses; pues no requiere probar ánimo de dueño ni anualidad sin vicios, sólo requiere demostrar que el demandado es un tenedor con obligación de restituir la cosa.

Otra vía procesal (acción posesoria o reivindicatoria), implica cargar con la prueba del título a quien la invoca. En ese caso, Járegui debería probar primero su legitimación activa, al menos como poseedor con ánimo de dueño. Sin dudas, el comodato hubiese sido insuficiente para hacerlo y, consecuentemente, perdería abrumadoramente frente a los más de 15 años de posesión con ánimo de dueño por parte de Licera.

En otras palabras: Mario Járegui no podría, ni podrá nunca, iniciar ningún otro juicio que no sea éste, porque no puede demostrar la posesión sobre la cosa. NUNCA LA TUVO.

La verdad de los hechos que muestran la estafa:

El demandante sabe desde entonces que existen terrenos (entre ellos el que es objeto de este juicio), cuyos titulares dominiales están fallecidos y en muchos casos, que sus herederos están fallecidos también.

Sabe también que esos lotes vienen siendo poseídos con ánimo de dueño, en forma pública, pacífica e ininterrumpida y sin sufrir ningún tipo de turbaciones desde hace muchísimos años, por naturales poseedores, entre los que está el Sr. Licera.

La diferencia entre éstos y el actor, radica en el conocimiento (o no) que se tiene de las normas civiles que amparan sus derechos. Mientras que el accionante los conoce a la perfección al punto de saber cómo manipularlos; los naturales poseedores los desconocen, es decir, no saben que gozan de protección legal por el sólo hecho de ser tales.

Son estos los datos reales que rodean el astuto plan del actor.

El accionante se presenta ante los legítimos poseedores de las tierras y, desplegando distintos ardidés, consigue que los mismos le firmen un contrato. Esos documentos le estarían reconociendo al actor un derecho que en realidad no tiene (un título sobre el inmueble), al mismo tiempo que se degrada a los naturales poseedores a meros tenedores.

Vale mencionar que, en las 250 has. que conforman la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi, los métodos empleados por el accionante son variados, pero siguen un patrón que sintetizamos a continuación:

1) En un primer momento, **se presenta ante las familias y recurriendo a amenazas e intimidaciones, propone “comprarles” el terreno, haciendo miserables ofertas económicas a los legítimos poseedores de las tierras para que abandonen el lugar.** A esa oferta económica se suman amenazas y aprietes como que “si no arreglaban, los iba a sacar la policía o la Municipalidad” (según declaración de Monteverde, fs. 226). Dieron cuenta de esto, también, los testigos Daniel Syñeriz (fs. 221), José María Escobar (fs. 223), Mónica Borrás (fs. 224) y Ángel Molina (fs. 225).

En palabras de la testigo Mónica Borrás: “...los que van a intimidar a los vecinos nunca van con un papel que permita identificarlos quienes son, por ejemplo de una inmobiliaria. Suelen decir que trabajan para un grupo que es dueño del lugar y que los vecinos se tienen que ir, que la municipalidad sabe esto y que si no se van los van a sacar por la fuerza y hay vecinos a los cuales hasta les han dicho que los van a sacar con topadoras...”.

Así, mediante aprietes y amenazas y valiéndose de las acuciantes necesidades de la gente que vive en la zona, consiguen que algunas familias opten por tomar el dinero y “venderles” (sic), haciéndoles firmar a los mismos la cesión de sus derechos posesorios.

Es decir, los intimidan diciendo que no tienen derecho a nada, para luego hacerlos firmar una cesión de esos derechos que les dicen no tener.

Esta mecánica, como dijimos, fue muchas veces denunciada ante el Concejo y el Ejecutivo municipal; dando origen a declaraciones del cuerpo legislativo a las que ya hemos hecho referencia. Todo ello también tomó estado público a través de distintos medios de comunicación local (fs. 71 y ss.)

2) **En un segundo momento, la estrategia es la firma del comodato. Muchas veces se recurre a esta cuando falla la “propuesta de compra” bajo amenazas de desalojo violento** (lo que ocurre normalmente cuando, además de su vivienda, la familia tiene en el lugar asentada su fuente laboral: hornos de ladrillo, huertas, corrales para cría de animales, etc; lo que los motiva a permanecer en el lugar).

En estos casos, se presenta el Sr. Jáuregui y dependiendo –como veremos- de las características de la víctima y del escenario coyuntural que se presente (el cual varía según los años)- despliega un ardid e induce a engaño al poseedor, quien firma el contrato de comodato, realizando así una disposición patrimonial en su perjuicio y a favor del demandante. Una estafa, para ser más claros.

La misma suele presentarse de dos modos diversos.

En algunos casos, simula el actor ser el propietario del inmueble y le dice a las personas que para no irse deben firmar un comodato. La estafa reside, en estos casos, en simular un título sobre el inmueble que, en realidad, no tiene.

En otros casos, como los que se dieron principalmente a mediados del año 2007, apoyado en la coyuntura local, induce a error al poseedor quien termina firmando creyendo que así “regulariza su situación dominial”.

3) **Vencido el plazo establecido en el comodato, el actor se presenta amenazando con desalojos policiales si la persona no abandona el lugar voluntariamente.**

4) **Si su víctima no cede ante la amenaza; el “estafador” irá más allá aun, intentando “recuperar” el inmueble que “prestó” (al menos según dice un contrato) por la fuerza, incurriendo nuevamente en violación a las normas civiles y penales vigentes.** Muestra de esto es el intento de “desalojo extrajudicial” (y por ende ilegal) que sufrió nuestro asistido a finales de diciembre del año 2010 y que terminó con el derrumbe de la vivienda que él mismo construyó en el inmueble, al lado del tambo.

De esto dan cuenta también los testimonios obrantes en autos, pudiendo mencionar el de Nora Leguizamón (fs. 220); Rubén Falletti (fs. 220/vta); José María Escobar (fs. 223) y Tomás Monteverde (fs. 226).

Este último relata: “...Tiempo después de la ordenanza que prohíbe los barrios privados, al otro día se corrió el rumor de que se iba a tirar abajo el tambo. Después de

enterarnos de eso y organizarnos para cuidar el lugar y demás, uno de esos días Lalo, la persona que vivía en la casa que estaba al costado del tambo, fue y derrumbó la casa, y nosotros estuvimos ahí para que no avance hacia las instalaciones del tambo. En ese momento se decía que él ya estaba trabajando para Jáuregui.”

5) Finalmente, si la víctima pudo resistir todos estos ilegales embates, como último recurso el actor acude a la justicia. Con el contrato de comodato en mano y pasado el tiempo (tiempo que deja pasar justamente porque necesita quien “le cuide esas tierras”) entabla una acción de desalojo.

Lo hace con las pruebas falsas que se encargó de generar (en el caso concreto un fraudulento contrato, una constatación hecha por escribano público que constata que “el lote se encuentra desocupado de personas” días después que fue derrumbada por órdenes del mismo la vivienda que se levantaba en ese lugar). Y, además, lo hace por la única vía procesal de la que podría llegar a salir vencedor.

Se evidencia así que la justicia es el último recurso que considera el actor (y no justamente porque intente medios “conciliatorios” antes). Esto porque, aunque su astuto plan es casi perfecto, siempre corre el riesgo de que la ilicitud del mismo sea advertida por un juez en un proceso.

Por eso es este el único juicio de desalojo que el actor entabló durante estos siete años de conflicto. Lamentablemente, muchas veces fueron eficientes sus modos más violentos de “limpiar” la tierra que pretende para desarrollar sus negocios.

Coincidirá con nosotros VS que, una persona que actúa ajustada a la ley, no especula con la justicia como último recurso recurriendo a acciones delictivas en la persecución de sus fines. Una persona que actúa conforme a derecho, no pretende “hacer justicia” por mano propia.

Consecuentemente con lo dicho hasta ahora, afirmamos que por medio de la acción de desalojo, no sólo persigue el actor desahuciar al actual poseedor; sino que el fin último de esta acción (fin que –por supuesto- no devela ni peticiona expresamente) es el reconocimiento de un derecho sobre el inmueble. Derecho que no tiene. Jáuregui con esta maniobra quedaría él como poseedor con ánimo de dueño y así lograría interrumpir la posesión con ánimo de dueño de los verdaderos poseedores, ya que el demandante conoce el carácter exclusivo de la posesión, sabe que una posesión empieza cuando la anterior termina.

Así, y ya refiriéndonos al presente juicio, monta Jáuregui este ardid para hacerle creer a VS que en ese acto está rompiendo claramente la posesión de mi cliente degradando su posesión con ánimo de dueño a un simple tenedor. Logrando esto, si sería precedente la demanda de desalojo y así, se alcanzaría el propósito perseguido con esta estafa.

No solamente ya demostramos que ese acto no significa manifestar una voluntad de dejar de poseer con ánimo de dueño por parte de Licera, y que tampoco genera derecho de posesión al demandante, ya que nunca tuvo la posesión de lo que dice entregar.

No necesitamos extendernos en la importancia y el efecto de la “traditio” para adquirir un derecho sobre una cosa o perfeccionar un contrato. Tampoco sobre el requisito fundamental de tener el dominio de una cosa (por cualquier título) para disponer de ella; pues VS conoce sobradamente esas reglas. Es obvio que en este caso, no existió esa tradición, pues Licera tenía la posesión del inmueble desde mucho antes del supuesto comodato, inmueble cuya posesión Jáuregui nunca tuvo. MUCHO MENOS LA TITULARIDAD DOMINIAL.

Siendo la posesión un hecho fáctico visible y un ánimo observable por terceros, se presenta el interrogante de cómo distinguir la actitud de un verdadero poseedor, de la de un simple tenedor. Ya que en la cotidianeidad del uso se presentan similares ante terceros. Muy sencillo si se conoce el código para manipularlo, con la carga negativa de la prueba (única: el comodato) que le imputa el demandante, prueba falsa que se encargó de generar premeditadamente antes del juicio. Así, en lugar de tener que iniciar –obligadamente- un interdicto posesorio, le alcanza con esta acotadísima acción de desalojo, donde le será suficiente presentar el fraguado documento para fundar su posición.

Dicha y probada la posesión animus domini en forma pública, pacífica e ininterrumpida y sin turbaciones de nuestro representado desde hace más de 15 años y quedando expuesta la artera maniobra de Mario Jáuregui para apropiarse de las tierras; puede preguntarse VS: ¿POR QUÉ FIRMÓ OSCAR LICERA UN CONTRATO DE COMODATO QUE LO OBLIGABA A HACER ENTREGA DE ESE LOTE QUE POSEIA HACE 15 AÑOS, CUATRO MESES DESPUÉS DE LA FIRMA DEL MISMO?

¿QUIÉN FIRMA UN COMODATO DE UN PREDIO RURAL PARA ACTIVIDADES AGROPECUARIAS POR UN EZCUETO PLAZO DE 4 MESES??????

2.5.- EL ARDID DESPLEGADO PARA LA FIRMA POR PARTE DE OSCAR LICERA DEL CONTRATO DE COMODATO, UNICA Y CLAVE PIEZA PARA EL INICIO DE LA ESTAFA:

Dijimos antes que, desplegando ardides y engaños (según las circunstancias y la víctima) el actor procuró la firma de distintos contratos (en unos casos cesiones de derechos posesorios, en otros comodatos) a efecto de colocarse en una mejor situación jurídica que los legítimos poseedores de las tierras; degradándolos –justamente a partir de la firma de esos contratos- a simples tenedores precarios, para luego – juicios de por medio- quedarse con esas tierras, consumando así la estafa.

Quien desconoce el conflicto por las tierras de Nuevo Alberdi y no advierte en su totalidad la estrategia desplegada para quedarse con ellas por parte de este grupo de empresarios inmobiliarios (nucleados en la empresa CIMAR S.A.), podría llegar a pensar que esos contratos son firmados a partir de una decisión tomada libremente. Sin embargo, pudimos evidenciar en esta causa que ello no es así.

Y advierta VS, que lejos están estas afirmaciones de ser una argumentación armada para defender a Oscar Licera en este juicio; pues las pruebas que acreditan el accionar ilícito de Mario Jáuregui (y algunas otras personas) son –en su mayoría- de vieja data.

La desesperación y las apremiantes necesidades de los que poco tienen y que tanto perdieron con el paso del agua en la gran inundación que afectó a más de 200 familias que viven y trabajan en la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi; fue aprovechada inescrupulosamente por empresarios inmobiliarios, entre ellos Mario Jáuregui, que –como reconoció el Concejo Municipal en resoluciones y decretos que fueron agregados a la causa (fs. 37, 175/176 y 178), no dudaron “en medrar con las necesidades más elementales de los habitantes de estas tierras con el objetivo de conseguir la desocupación de las mismas para la consecución de sus fines”.

El documento introducido por el actor para fundar su pretensión, fue firmado en ese contexto.

Por un lado, los vecinos de la Asamblea Popular de Nuevo Alberdi y los integrantes de la Asociación Civil GIROS denunciando ante las autoridades gubernamentales casos de amenazas, aprietes y engaños (entre ellos el comodato aquí presentado) para que los habitantes de la zona rural, legítimos poseedores de las tierras, las abandonen (ver artículos periodísticos agregados a fs. 71/80, todos ellos publicados entre agosto y septiembre del año 2007).

Por otro lado, el Concejo Municipal declarando su preocupación antes estos hechos (fs. 38, declaración de fecha 6/09/2007) y encomendando por decreto al Departamento Ejecutivo que realice un relevamiento y estudio del sector, con el objeto de definir un proyecto integral de intervención que considere las obras de infraestructura y mejoras que permitan la regularización dominial (fs. 37, decreto del 6/09/2007).

En ese marco de circunstancias, aprovechándose de las necesidades ajenas y también valiéndose de la esperanza que generó en todos los habitantes de la zona que el gobierno municipal manifestara en distintas reuniones y luego decretara la elaboración de un proyecto de regularización dominial (conforme acreditan los testimonios de Syñeriz, fs 221; Pino, fs. 222; Borrás, fs. 224/vta; Monteverde, fs. 226/vta; Armando, fs. 246; Bielsa, fs. 248 y Urruty, fs.

250 y los decretos agregados a fs. 37 y 175); el actor, se presentó ante Licera, con un documento que describe 13 lotes de los cuales Licera posee sólo uno -casualmente (??) el último descripto- concertando la firma de ese documento.

Licera, actuó en **error determinado por el ardid desplegado por el actor**. Firmó dicho documento convencido de que el mismo era para reafirmarse en sus derechos sobre el lote objeto del juicio cuando, en realidad, estaba efectuando una prestación de naturaleza patrimonial en beneficio de Jáuregui (autor del engaño).

La estratégica redacción de dicho documento (que incluye 13 lotes ubicados en forma dispersa y separados unos de otros, sin formar una unidad económica), el hecho de que el mismo esté (aparentemente) firmado por otro vecino del lugar (aunque no fue citado a reconocer su firma en dicho documento) y las distintas propuestas presentadas en mesas de diálogo para la elaboración de proyectos integrales para el uso racional y comunitario de las tierras y la regularización dominial de esa zona; conformó engaño suficiente para que nuestro representado se determine a firmar dicho documento.

Lo dice el propio Licera en el reconocimiento de fs. 162: *“venía desarrollando mis tareas en el terreno desde hacía aproximadamente 11 años antes de la fecha del convenio que se me hiciera firmar con la argumentación de que con ese papel podría regularizar mi situación en el terreno.”*

No podemos dejar de mencionar aquí que las partes firmantes de ese documento están en un absoluto desequilibrio. Por un lado el Sr. Jáuregui, profesional, empresario con toda una estructura montada para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la zona (tal como también fue probado en autos) y por el otro el Sr. Licera, quien posee un pequeño tambo y lo trabaja personalmente de lunes a lunes, ordeñando un primer turno a las 5:00 horas y otro por la tarde y destina parte de la producción a un fin social, donando leche para la copa de leche del barrio y regalándola a familias que van a buscarla todos los días hasta el tambo para alimentar a sus pequeños hijos, por no tener recursos para comprarla al precio del mercado y así lo viene haciendo desde hace muchos años, tal como lo relataron los testigos Nora Leguizamón (fs. 220), Ángel Molina (fs. 225) y José María Escobar (fs. 223).

Resaltamos también, que Licera no es una persona instruida y que, al momento de la firma de ese documento, no contó con ningún asesoramiento legal. De hecho ni siquiera se le ocurrió necesitar asesoramiento legal, ya que estaba convencido (gracias al ardid desplegado) que firmaba un documento que reconocía sus derechos sobre el lote en cuestión (8 de la Fracción “L” según el plano de 1952 o 13000104016 del plano actualizado).

Dice el maestro Sebastián Soler que *“una de las características más destacadas del estafador consiste en saber seleccionar cuidadosamente a la víctima, de manera que los ardid desplegados estén en la medida exacta de su destinatario.”* (Sebastián Soler, “Derecho Penal Argentino”, T IV, Ed. Tea, Bs. As., 1988, p. 341).

En el caso de autos, que -insistimos- es uno más de muchos otros casos similares en la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi Oeste, puestas en relación las maniobras con la condición de las personas a las cuales se dirigen, éstas no sólo aparecen eficientes e idóneas, sino hasta particularmente odiosas, en cuanto explota la necesidad, la desesperación, las expectativas de tener el suelo propio y hasta el dolor de la gente.

¿Por qué, si no por error, firmaría un comodato que tiene una duración de 4 meses -para actividades agropecuarias (SIC)- quien viene poseyendo un inmueble con ánimo de dueño y de forma pública, pacífica e ininterrumpida desde hace más de una década o construyó el tambo que produce en ese lote cuya posesión tomó cuando estaba abandonado?

¿Por qué resistiría Licera una inundación que dejó debajo de más de un metro de agua el inmueble y pondría en condiciones nuevamente el lugar para seguir trabajando una vez escurrida el agua y, a los pocos meses, firmaría un contrato de comodato por el cual se comprometería a abandonar el lugar 120 días después?

¿Por qué reconocería Licera en otro la posesión del inmueble que él posee como dueño desde hace más de quince años y en el que levantó una estructura (tambo automático, corrales, vivienda) que -obviamente- no podría trasladar a ninguna otra parte, perdiendo la inversión hecha ahí a lo largo de tantos años, sino es engañado?

Es evidente VS, que Licera firmó ese contrato víctima de una actividad engañosa desplegada intencionalmente por el aquí actor; derivando ese error en una disposición patrimonial en perjuicio propio y en beneficio de Mario Jáuregui.

Otra prueba de que Licera no conocía el alcance jurídico de lo que había firmado y de la falsedad del comodato, es que no ocupó nunca los otros inmuebles descriptos en ese supuesto contrato de comodato. No los ocupó porque nada le fue prestado. De hecho esos otros lotes estuvieron siempre bajo el señorío de otros poseedores y, en el caso de los lotes (10, 11, 42 y 43 de la Fracción "K"), en posesión del propio actor Mario Jáuregui, quien realizó en ellos obras contrarias a la normativa vigente, como apertura de calles que no estaban aprobadas ni figuraban en el trazado oficial, instalación de cabinas de gas, etc; tal como lo relataran los testigos Tomás Monteverde, María Eugenia Bielsa y Adela Armando y surge de la constatación por escritura nº 142 hecha por la Escribana Pública Perezlindo, (agregada a fs. 162/164) y del expediente administrativo Nº 29104/2009 E, en el que se ordena retrotraer esas obras porque **"constituyen una inserción ilegal, anómala y fuera del marco legal urbanístico"**, (agregado a fs. 204/291); ambos del Expte. Nº 1338/08 "SYÑERIZ, DANIEL OSCAR Y OTROS S/ MUNICIPALIDAD DE ROSARIO S/ LEY 10.000" remitido por el Juzgado de Primera Instancia de Distrito de la 1ª Nominación de Rosario a este Juzgado, ad effectum videndi.

Por todo lo dicho y conforme a las constancias obrantes en autos a las que nos hemos referido, aparece evidente que Mario Jáuregui eligió el escenario y el momento apropiados y, aprovechándose de las necesidades de la gente que vive y trabaja en la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi –entre ellos nuestro representado- tuvo que hacer muy poco más para generar el ardid e inducir a error a sus distintas víctimas quienes, en este error, firmaron distintos tipos de documentos que implican una disposición patrimonial que les es perjudicial.

Cabe destacar, siguiendo a Soler, que "perjuicio patrimonial no solamente quiere decir perjuicio pecuniario: la disposición tomada puede consistir en la entrega... de un derecho". (op. cit., p. 370).

Así lo ocurrido en este caso, en el que la defraudación persigue despojar a Licera de su carácter de poseedor con ánimo de dueño, haciéndolo revertir su título, para pasar (juicio de por medio fundado en el fraudulento contrato de comodato) de poseedor animus domini a simple tenedor precario de un inmueble que, en la realidad, viene poseyendo con ánimo de dueño y en forma pública, pacífica e ininterrumpida desde hace más de quince años.

Y, además, pretende el actor también cobrar una multa contra Licera por una suma que, al momento de entablar la demanda por cobro de pesos (Expte. 452/11 de trámite ante este mismo Juzgado), superaba los U\$S 60.000 más un monto de \$7.800 en concepto de impuestos impagos.

Este es el modus operandi por el cual el actor pretende apropiarse ilegalmente de las tierras de la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi Oeste.

Despliega un ardid e induce a error a la víctima quien, como consecuencia de ese error, firma un documento que implica una disposición patrimonial en su propio perjuicio. Luego, introduce maliciosamente ese documento como prueba fundante de un juicio, en este caso una acción de desalojo; a sabiendas del valor determinante que ese instrumento tiene para el juez en este tipo de juicios. Así, de obtener en el proceso un resultado favorable a sus pretensiones, la injusticia de tal pronunciamiento no dependería –obviamente- de un error de apreciación del juez, sino precisamente de la apreciación que jurídicamente debería éste acordar al elemento introducido, si fuera verdadero.

Finalmente, cabe decir que este delito se integra, según la doctrina mayoritaria, con el propósito de lograr un beneficio indebido (elemento subjetivo del tipo).

Queda claro a esta altura de nuestro alegato cual es el beneficio perseguido por el actor: el fin último de inducir a Licera a firmar engañosamente un contrato de comodato era despojarlo de sus derechos posesorios respecto del lote objeto del juicio y degradarlo a un mero tenedor; para así convertirse él mismo en poseedor animus domini, pretendiendo haber realizado actos propios de un dueño como el préstamo de uso gratuito de la

cosa y, finalmente, a través de un proceso acotado como el presente en cuanto a lo que puede ser objeto de discusión, desalojar a Licera del inmueble.

Este modus operandi, le permite replicar la misma maniobra con muchas otras personas. Así, Jáuregui se hace de derechos posesorios que nunca tuvo degradando a la calidad de mero tenedor a los legítimos poseedores (aunque en algunos casos en lugar de un comodato es a través de una cesión de derechos posesorios) y, pasado el tiempo, inicia en distintos juzgados causas que hagan lugar a sus pretensiones y terminen por convertirlo en el propietario de esas tierras; sin que tenga la necesidad de moverse de su cómoda casa del centro para vivir en la olvidada y pobre periferia.

Podrá advertir VS, entonces, que este juicio no es un hecho aislado, sino que es parte de una gran estafa pergeñada por la empresa CIMAR AGROPECUARIA S.A. (que cuenta con Mario Jáuregui como uno de sus principales accionistas) para quedarse con las 250 hectáreas que conforman la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi.

Primero el desalojo y así, (fraudentemente) el reconocimiento de la posesión animus domini (que en realidad no tiene) por sentencia. Luego la usucapión. Les cierra perfecto. Sólo necesitan manipular con precisión las normas del código civil, para terminar constituyéndose –a través de una resolución judicial- en lo que no son: legítimos poseedores de los inmuebles que pretenden, degradando al verdadero legítimo poseedor al carácter de alguien que poseyó en nombre e ellos.

De la forma detallada en el punto anterior, Mario Jáuregui (entre otras personas, todas relacionadas con la empresa CIMAR AGROPECUARIA S.A.) van preparando, a través de la firma de contratos como el comodato, conseguidas con engaño, la prueba con la que luego se presentan ante la justicia. Es ante estos estrados en donde tiene lugar el último momento de esta macabra estrategia desplegada para la apropiación de tierras en el extremo noroeste de la ciudad.

El actor despliega su ardid ahora, sobre el sistema judicial; presentando una demanda de desalojo fundada en un contrato de comodato que es el producto de un ilícito.

No es casual que sea este tipo de contrato el que hizo firmar Jáuregui a Licera; pues el mismo lo habilita a intentar una acción de desalojo, que es –en definitiva- por medio de la única que puede llegar a encontrar respaldo a sus intereses, ya que no le es exigido mostrar título (ni dominial ni posesorio); le alcanza con demostrar que el demandado es un mero tenedor con obligación de restituir la cosa.

Sabía perfectamente el actor que esta parte demandada opondría como defensa la verdad de los hechos, es decir, que alegaría la posesión animus domini desde fecha anterior a la que él dice haberle prestado el inmueble a Licera. Sabía también que esta sería probada. Por eso monta este ardid, para así, probada nuestra posición, inducir a VS a creer que la firma del comodato ha interrumpido la posesión de nuestro representado, degradándolo a simple tenedor del inmueble objeto del juicio. Si consiguiera esto, si sería procedente la demanda de desalojo y así, se alcanzaría el propósito perseguido con esta estafa.

Sin embargo, probado por esta parte que Licera viene poseyendo con ánimo de dueño el inmueble en cuestión y en forma pública, pacífica e ininterrumpida, desde hace más de quince años y demostrado prima facie (y aunque deba ser objeto de una mayor investigación en sede penal) el ardid desplegado por el actor para inducir a nuestro asistido a firmar dicho documento; se impone hacer lugar a la acción de falta de acción opuesta por esta parte al contestar la demanda y que, eventualmente, se discuta mejor título por la vía procesal adecuada; pues no es este el proceso para discutir sobre derechos posesorios sobre el inmueble.

La propia confección del contrato de Comodato da cuenta de su falsedad, toda vez que refiere a una superficie sustancialmente mayor a la poseída por Licera y consigna un plazo de duración incompatible con el destino agropecuario del inmueble, siendo un hecho público y notorio – reflejado incluso en notas periodísticas- que esos terrenos que dice Jáuregui en el contrato dar en comodato a Licera, son poseídos por distintas familias que viven en el lugar desde hace mas de dos o tres décadas. LA FALSEDAD DEL CONTRATO SURGE PALMARIA

Insistimos, a riesgo de ser repetitivos, que el Sr. Jáuregui, tiene pleno conocimiento que existen terrenos cuyos titulares dominiales –y en muchos casos sus herederos forzosos también- están fallecidos (es el caso del inmueble objeto del juicio). Sabe también que esos inmuebles son poseídos de forma pública, pacífica e ininterrumpida y con ánimo de dueño por personas que viven y trabajan allí desde hace muchísimos años.

Conoce además, las normas civiles y procesales, y elabora toda su estrategia en torno a ellas. Para eso, despliega el ardid idóneo y suficiente para inducir a error a los legítimos poseedores de las tierras, con el propósito de hacerlos firmar algún tipo de contrato que degrade a éstos a meros tenedores y lo convierta a él en el poseedor animus domini.

No requiere el despliegue de ningún ardid demasiado aparatoso; pues sabe valerse Jáuregui de las apremiantes necesidades de la humilde gente de esa zona y, también de la coyuntura local.

Supo aprovechar el momento post inundaciones y las tratativas para la regularización dominial de esas tierras a favor de sus legítimos poseedores, allá por el año 2007, haciendo firmar a los poseedores contratos como el que trae a este juicio para fundar su demanda.

Lo hace ahora también, aprovechando la sanción de una ordenanza municipal que aprueba el desarrollo del Plan Especial de Desarrollo Urbano y Social Parque Habitacional Bouchard; cuestión que obligó a la Municipalidad de Rosario a informar a los vecinos mediante un volante que se repartió en todos los domicilios del barrio, que no estaban obligados a trasladarse ni a cesar su actividad productiva. (volante agregado a fs. 312). Es en esta oportunidad donde la propia Municipalidad de Rosario, advirtiendo el ilícito accionar de Jáuregui, busca medios para evitar que los legítimos poseedores caigan en un engaño.

Finalmente, ante el fracaso de sus maniobras previas, se presenta ante la justicia buscando el desalojo de las personas que legítimamente poseen esas tierras y, eventualmente y pasado el tiempo legalmente exigido, la usucapión.

Jáuregui se mueve al margen de la ley. Los engaños son para él moneda corriente y acude a ellos cuando son infructuosas las amenazas e intimidaciones realizadas. De todo esto da cuenta la caudalosa prueba documental agregada al expediente, entre las que destacamos declaraciones del Concejo Municipal (fs. 38 y 313); artículos de distintos diarios locales (fs. 71/105 y 291/311).

También demuestran el accionar de Jáuregui los testimonios aportados al juicio, que ya hemos puntualizado.

Además, se evidencia de la prueba colectada, que el accionar ilícito de Mario Jáuregui va incluso más allá del fraude a los legítimos poseedores de las tierras donde él pretende hacer sus negociados.

En este sentido son claras las palabras de la Diputada María Eugenia Bielsa (fs. 247) al respecto: “...hay situaciones de muy diverso tipo, familias que ocupan el lugar, que viven y trabajan desde hace más de 20/30 años, propietarios que tiene algunos lotes dispersos destinados a diferentes emprendimientos, áreas de fin de semana, alguna vivienda de segunda residencia, explotación de huertas, hierbas aromáticas, etc y un sector de tierras que estaban siendo adquiridas, a entender de la disente por lo que dijo la comisión de planeamiento, por el Sr. Jáuregui, o un grupo de inversores, Jáuregui a la cabeza, con destino a generar allí un área urbanizada. En este punto quiere aclarar la testigo que conociendo perfectamente el estatuto urbanístico, ese procedimiento es ilegal. Se abrieron calles, se plantaron árboles, se empezaron a realizar tendidos de estructura en un área no urbanizable. Aclara que los concejales tuvieron distintas reuniones con el ejecutivo municipal para informarle de estas urbanizaciones ilegales primero porque el área es no urbanizable y segundo porque no tenía fijado estándares urbanísticos y, en consecuencia, le pedíamos que interrumpiera el proceso...”.

Estas ilegales obras, hechas contra las ordenanzas municipales vigentes, finalmente fueron interrumpidas por resolución tomada en el expediente administrativo N° 29104/2009 E, en el que se ordena retrotraer esas obras porque **“constituyen una inserción ilegal, anómala y fuera del marco legal urbanístico”**, (fs. 204/291 del Expte. N° 1338/08 “SIÑERIZ, DANIEL OSCAR Y OTROS S/ MUNICIPALIDAD DE ROSARIO S/ LEY 10.000”

remitido por el Juzgado de Primera Instancia de Distrito de la 1ª Nominación de Rosario a este Juzgado, ad effectum videndi).

Y no se queda ahí el ilícito accionar del actor. Además negocia esas tierras, las vende (a la mayoría de ellas con boletos de compraventa, obviamente) en el marco de dos proyectos inmobiliarios de alta gama; por supuesto, no aprobados. Un claro fraude, también, a quienes compran esos lotes de buena fe.

Dijo la Diputada Bielsa: *“me informé o tomé conocimiento de que allí se estaba desarrollando un proyecto inmobiliario porque se nos comunicó a los concejales de una página de Internet donde la desarrolladora inmobiliaria ofrecía a la venta estos lotes, con el compromiso de tener factibilidad de infraestructura, apertura de calles, servicios. No recuerdo el nombre del emprendimiento, pero eran dos emprendimientos para esa zona... Yo entré en la página de Internet, en ella se ofrecía una urbanización que no estaba aprobada ni por el concejo ni por el ejecutivo municipal. Y ellos ofrecían un proyecto que no existía, era la empresa CIMAR.”*

Se advierte por qué la empresa CIMAR AGROPECUARIA S.A. y, en este caso, el Sr. Mario Jáuregui, tienen que hacerse del título sobre las tierras a como de lugar. Ahora, la víctima de este fraude es el sistema judicial. Más explicaciones, entendemos, resultan abundantes.

2.6.- EL MODUS OPERANDI: OTRO CASO SIMILAR, LINDERO AL

TAMBO:

Como hemos expresado, esta estafa no es un hecho aislado sino que es parte de un modus operandi que el demandante y su empresa vienen llevando adelante a lo largo de los años en esta zona de la ciudad y que –como lo prueba la documental agregada– los vecinos de Nuevo Alberdi y el Movimiento GIROS vienen denunciando ante las autoridades gubernamentales desde hace más de 6 años, lo que evidencia –además– que no se trata esto de la elaboración de una defensa en el marco de este juicio, pues los años de repetidas denuncias descartan esa posibilidad.

Insistimos: no se trata de un hecho aislado, sino del modo comisivo de una gran estafa pergeñada por integrantes de la empresa CIMAR SA (que cuenta con Mario Jáuregui como unos de sus accionistas) para quedarse con las 250 has. que forman la zona rural de Nuevo Alberdi.

Muestra de esto es, hasta donde esta parte pudo tener conocimiento, la causa que hoy el accionante tramita ante el Juzgado de Primera Instancia de Distrito N° 16, contra ocho demandados, todos titulares dominiales de diferentes inmuebles en la zona rural del Barrio Nuevo Alberdi (y “casualmente” la mayoría de ellos –sino todos– muertos) por usucapión (“Jáuregui Mario Benito y otro c/ Nofer Enrique y otros s/ Usucapión” Expte. N° 1991/09).

Es este expediente el último momento constitutivo de la especulación. Presentando en la causa fraudulentas cesiones de derechos posesorios o invocando esa posesión animus domini luego de una sentencia en el marco de un juicio de desalojo; inicia el actor el juicio de usucapión, que terminará constituyendo en cabeza de Jáuregui un derecho que no tiene.

El tiempo exigido por la ley para la presentación de este tipo de acciones transcurrió con la tierra ocupada por legítimos poseedores (ahora despojados de ella). Fueron ellos quienes cuidaron esas tierras y las pusieron a producir. Fueron ellos quienes evitaron que las mismas fueran tomadas en usurpaciones (tan comunes frente al déficit habitacional hoy imperante). De alguna manera se advierte como Jáuregui “terceriza” la posesión y el cuidado de la tierra, esperando así el transcurso del tiempo para iniciar la usucapión.

Usucapión que en este caso, contrario al espíritu de la ley, funciona como mecanismo para que alguien se convierta en propietario de un terreno que no le pertenece y jamás poseyó. En otras palabras: Jáuregui se apropia de un terreno sin pagar por el ni un solo peso y sin pasar en ese terreno ni un minuto de su vida.

Esta estrategia empieza a evidenciarse en el año 2010, cuando al hacerse pública una subasta respecto de lotes ubicados en la zona por deuda de TGI que se publicaba como ideal para el desarrollo de barrios privados, vecinos de Nuevo Alberdi junto al Movimiento GIROS se movilizaron al Concejo para intentar evitar un remate que dejaría a

muchas familias sin sus viviendas, enterándose allí durante una reunión de Labor Parlamentaria y por informe presentado por el Concejal Orlando Debiasi, que ese remate había sido frenado días antes por uno de los socios accionistas de la Empresa CIMAR, a través de una tercería fundada en juicio de usucapión presentado alegando derechos de posesión.

A partir de este tipo de presentaciones judiciales, los vecinos de Nuevo Alberdi y el Movimiento Giros empezaron a advertir el modus operandi de la empresa CIMAR, el cual se termina de corroborar durante el trámite de este juicio.

Sabrán VS que usucapión es una herramienta que suele ser usada a favor de personas con escasos recursos y que prueban fielmente haber utilizado y poseído y cuidado la tierra a usucapir durante 20 años. No es muy común, usted sabrá, que sea un empresario rico y poderoso quien la inicie. Ya que el empresario tiene otras capacidades para ser propietario de tierras.

Es allí donde se devela claramente como este grupo económico, con Mario Jáuregui a la cabeza, manipuló permanentemente el sistema, sus leyes y sus artículos del código.

2.7.- CONCLUSIÓN:

Todo lo expuesto, echa luz sobre el inescrupuloso plan orquestado por el actor.

Si este juicio finaliza con la resolución que el demandante pretende, saldrá del proceso con una sentencia que, ordenando el desalojo de nuestro representado, implícitamente reconoce en Jáuregui un título QUE NO TIENE y que le da derechos sobre el inmueble. Derechos que hoy (por fuera de esta fraudulenta realidad que presenta como prueba en el expediente) no tiene.

Luego se presentará ante un juez de distrito, con una demanda de usucapión. Y claro, como ya no queda nadie en el lote (que se encargó de desalojar previamente) y los titulares dominiales del mismo están fallecidos y no podrán oponerse, obtendrá también en esa sede una sentencia favorable que terminará por otorgarle la titularidad dominial. Un inteligente plan... una gran estafa.

Según esa fraguada realidad, los legítimos poseedores de las tierras – como Licera- habrán poseído a las mismas durante 20 años en nombre de otro, en este caso de Jáuregui; viviendo y trabajando un inmueble en un barrio sin luz, ni agua, ni gas, ni calles asfaltadas, sin nada; mientras los empresarios inmobiliarios iban gestionando, vendiendo, cobrando y armando su negocio urbanístico.

Y así, de consumarse el plan del actor, en poco tiempo será el titular (por usucapión) de un lote que ya no es inaccesible. Porque con el paso de los años el barrio se organizó y consiguió que se hicieran obras que les permitan vivir más dignamente. Esas obras de las que tanto se habló en el expediente (canalización de los arroyos, arreglo de calles, etc) y que revalorizaron esas tierras cuantiosamente.

Y entonces sí, con título en mano (producto, insistimos de una sentencia obtenida fraudulentamente) podrá optar por poseer (en realidad) esas tierras que ahora ya no presentan las condiciones que tuvieron durante tantos años, o venderlas en el marco del desarrollo urbanístico elitista y de alta gama que viene ofreciendo en el mercado.

El precio de hace diez años en comparación con el de ahora no es el mismo. Pues ese suelo que hasta hace unos años era rural e inundable, redujo gracias a las obras públicas su mancha de inundabilidad y puede ser declarado como suelo urbanizable.

Sólo para que VS dimensione la cantidad de dinero que hay en juego detrás de este proyecto y que, obviamente, ameritó el largo y complejo plan desarrollado por este grupo económico encabezado por Mario Jáuregui, el precio del metro cuadrado de tierra que hoy vende Jáuregui (a través de la empresa CIMAR AGROPECUARIA S.A.) en Nuevo Alberdi es de U\$S 64 (dólares sesenta y cuatro). Haciendo una simple multiplicación por las 250 has. en disputa en esa zona, estamos hablando de 160 millones de dólares. Dicha cifra es, sin dudas, lo que motivó todo este tiempo, tan extenso y maquiavélico plan.

Frente a este especulador inmobiliario, nuestro defendido que, como hemos probado, tiene la posesión animus domini y en forma pública, pacífica e ininterrumpida del lote objeto del juicio desde hace casi más de quince años.

O acaso ¿quién construyó en un lote desocupado y en estado de abandono, un tambo que produce actualmente 1.000 litros de leche diaria? ¿Quién se levanta desde hace más de quince años a ordeñar vacas los 365 días del año, a las 4 de la mañana y vuelve a hacerlo por la tarde? ¿Quién cuidó y mejoró ese predio que es, se lo aseguramos, inaccesible los días de lluvia? ¿Quién pasó noches enteras, sin luz y con el único sonido del estruendo de desconocidas escopetas, cuidando los animales? ¿Quién dedicó gran parte de su vida y sus esfuerzos a producir esa tierra?

Sabrás VS que en la producción tambera no hay feriados, no hay navidades ni años nuevos, ni domingos que eviten tener que levantarse en medio de la noche y llegar, como se pueda, a trabajar, a hacer lo que es correcto, a cumplir con la función social que la ley y las normas de jerarquía constitucional imponen debe tener la tierra.

No escapa a VS que son justamente estas acciones las que protege la ley. Son estas las acciones que demuestran el ánimo de dueño, real, absoluto. Corpus y animus, los 365 días del año, desde hace más de 15 años. En fin, bien sabe VS son estas acciones las que generan derechos que la ley ampara de ser avasallados por terceros (incluso –pasada una cierta cantidad de años- cuando ese tercero es el propietario).

Y aunque no sea este ese caso, porque –como probamos- Mario Jáuregui no es el propietario del inmueble en cuestión, cabe recordar que el derecho de propiedad, incluso dentro de este sistema capitalista, no es un derecho absoluto. Es sí, el derecho más pleno de todos, pero no es absoluto; ya que las cosas están en función del bienestar del hombre y de la sociedad, mucho más cuando hablamos de tierra rural.

Al decir de Borda: “Cada vez que el derecho de propiedad sea ejercido de una manera antisocial, es decir, contraria a los derechos de una comunidad, ese ejercicio será abusivo y no tendrá el amparo de la ley.”

Prueba de esto es la usucapión, cuyo espíritu es proteger y estimular la producción y el trabajo sobre esa tierra, que es un bien social. Al no ser la propiedad un derecho absoluto, se “pena” al propietario irresponsable y se protege al poseedor responsable. Esta solución jurídica “es de orden público y ha sido regulada no sólo atendiendo al interés del poseedor, sino también al interés social general.” (Borda...)

Como señalara Josseland, los derechos “tienen una misión social que cumplir, contra lo cual no deben rebelarse, no se bastan a sí mismos, no llevan en sí mismos su finalidad, sino que ésta los desborda al mismo tiempo que los justifica; cada uno de ellos tiene una razón de ser, su espíritu, del cual no podrían separarse” (cita de LLAMBÍAS, Jorge J., Tratado de Derecho Civil, parte General, Tomo II, Abeledo Perrot, Bs. As, 1.999, p. 179)

Finalmente, cabe recordar que con la reforma de 1994 queda reconocido en el texto constitucional el ejercicio de la propiedad privada con miras al bien común al incorporar en el art. 75, inc. 22, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, cuyo art. 21 inc.1, dispone: “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social”.

Claro está cuál es el espíritu de la ley y por qué fueron creadas y avaladas estas soluciones jurídicas. Se observa a simple vista cuales son las actitudes y hechos amparables y protegidos por la ley; y cuales son las actitudes y ejercicios (sean ejercitados por quien sean ejercitados, incluso el propietario) que son claramente reprochados, penados y dejados fuera del amparo de la ley.

Por todo esto es que decimos que EL ACTOR CARECE DE CAPACIDAD PARA DAR EN COMODATO LOS INMUEBLES OBJETO DEL MISMO

Por todo esto es que decimos que EL CONTRATO DE COMODATO ES PRODUCTO DE UN ARDID

Por todo esto es que decimos que EL CONTENIDO DEL CONTRATO DE COMODATO PONE DE MANIFIESTO LA FALSEDAD DE LA REALIDAD QUE PRETENDE REFLEJAR

Por todo esto es que decimos que el sistema fue manipulado.

Por todo esto decimos que estamos en presencia de una estafa.

Por todo esto decimos que estamos en presencia de actos conscientes para manipular las leyes y el sistema judicial en beneficio propio, violando con premeditación y alevosía el espíritu de la ley.

3.- BREVE COMENTARIO SOBRE LA REALIDAD EN NUEVO

ALBERDI:

Dijimos al contestar la demanda que los vecinos del Barrio Nuevo Alberdi y la Asociación Civil GIROS, llevan adelante en la zona rural en conflicto, distintos emprendimientos productivos, como son una escuela secundaria (bachillerato popular), un club social y deportivo, huertas comunitarias, un tambo (éste a cargo del Sr. Licera en sociedad con la Asoc. Civil, con 70 vacas y una producción diaria de aproximadamente 1.000 litros de leche), una cooperativa textil, una fábrica de dulce de leche, un taller de herrería, una radio comunitaria, cooperativa de horneros, centro de inclusión digital, cultivos experimentales (champiñones), etc; todos ellos como una forma de resistencia no violenta al hostigamiento y a los desalojos (mayoritariamente extrajudiciales) llevados adelante por la empresa inmobiliaria de la que es accionista el actor, que especulan con la tierra con el objetivo de desarrollar mega-emprendimientos urbanísticos, que –obviamente- tienen como lógica consecuencia la expulsión de los vecinos que desde hace varias décadas viven y trabajan en esas tierras.

No sólo se trata, como habrá advertido VS a partir de la prueba obrante en la causa, de la defensa del derecho a la vivienda digna de más de 1.500 familias (entre la zona urbana y la rural) que quieren ser arrancadas del lugar en el que viven desde hace más de 20 años por estos especuladores inmobiliarios, sino también de la defensa del derecho al trabajo y a un modo de vida rural.

Todos estos emprendimientos sociales, como hemos advertido anteriormente, cuentan con el apoyo municipal, provincial y nacional; como también de distintas instituciones –entre ellas la Federación Agraria Argentina, la UNR, la Universidad de Manchester y otras universidades internacionales- con las que se realizan proyectos conjuntos para el desarrollo de esos proyectos de carácter social y comunitario.

Entre esas unidades productivas comunitarias, tiene gran importancia en el territorio el tambo “La Resistencia”; productivo que manifestó un gran crecimiento en los últimos cinco años, a partir de la unión de Oscar Licera, poseedor histórico del mismo, con GIROS.

Hoy en el tambo trabajan de modo cooperativo cinco personas, tres de las cuales viven en las viviendas instaladas en ese inmueble.

Durante el año 2011 (y estos meses del 2012), la inversión pública (estatal y no estatal) en apoyo al tambo La Resistencia, alcanzó un total de \$480.000; permitiendo que se duplique el ganado existente y se modernice todo el sistema de ordeño (de automático en tachos a automático integral/enfriadora), lo que permitió que se duplique la producción de leche.

La leche que se produce en el tambo es vendida en un mínimo porcentaje (el necesario para que cada uno de los trabajadores tamberos ganen su sustento y para comprar el balanceado para reforzar la alimentación de los animales). La otra gran parte de la producción se destina al reparto a las familias con hijos menores de edad que viven en el barrio, a la copa de leche que funciona en la escuela de la Asoc. Civil GIROS y es la materia prima con la que se produce el dulce de leche “Tan Violentamente Dulce”, cooperativa gestionada por vecinos e integrantes de la Asoc. Civil en la cooperativa de dulces que funciona también en el barrio y que da trabajo a otros cinco vecinos de la zona rural de Nuevo Alberdi.

De todo esto dimos cuenta en el expediente.

Como habrá podido apreciar VS, **lo que el actor quiere hacer aparecer como un simple conflicto de intereses privados va mucho más allá de eso**; siendo este expediente un intento más por “limpiar” una zona en la que residen y desarrollan actividades productivas desde hace más de veinte años más de 1.500 familias en aras al desarrollo de negociados que pretenden avanzar desconociendo toda ley.

4.- FORMULA RESERVAS:

Desde ya, para el caso de que prospere la demanda contra mi representado, hago reserva de caso constitucional y de plantear y sostener Recurso de inconstitucionalidad y/o Extraordinario Federal atento a la violación de expresas garantías constitucionales como las que hacen al derecho de propiedad, igualdad ante la ley, defensa en juicio, debido proceso, trabajo, entre otras; que provocaría a mi parte.

5.- PETITORIO:

Por todo lo expuesto, a VS solicitamos que:

- 1) Tenga por formulado alegato por la parte demandada.
- 2) Haga lugar a las excepciones y argumentaciones opuestas, rechazando la pretensión de la parte actora, con expresa imposición de costas.
- 3) Se corra vista al Sr. Agente Fiscal en turno para que investigue la posible comisión de delito penal en perjuicio del Sr. Licera
- 4) Tenga presente las reservas formuladas.

Proveer conforme a lo peticionado, ES LO JUSTO.

OTRO SÍ DIGO: Entendemos que está VS ante a una oportunidad histórica. Puede con su fallo, sentar un precedente en una problemática largamente debatida desde la legitimidad, como es la especulación inmobiliaria, pero que no ha sido lo suficientemente interpelada desde su legalidad.

Creemos haber dado a lo largo del expediente prueba suficiente como para permitir a VS concluir con certeza respecto del potencial peligro social que representan el accionar de grupos económicos que, basándose en la ignorancia absoluta que tienen grandes franjas del pueblo de sus propios derechos como ciudadanos y partiendo de un exhaustivo estudio de las normas civiles y procesales, con el simple hecho de detectar económicamente un territorio pueden, en un pequeño lapso de tiempo, despoblar, destruir y reconstruir grandes porciones de nuestras ciudades. Operación ilegal que (bajo la supuesta regla económica de “la buena inversión” o “especulación inmobiliaria”) de no toparse con una resistencia persistente en el tiempo, visible para el conjunto social en los medios de comunicación, organizada desde su base social en una resistencia pacífica con la defensa legal correspondiente, hubiera hecho desaparecer este territorio de la fisonomía de la ciudad, y sobre sus ruinas, se erigiría hoy un nuevo barrio privado, sin la menor posibilidad de reconstruir su pasado y su ilegal destierro.

Es por eso que este fallo puede no sólo ser un precedente necesario para evitar este tipo de maniobras en el futuro, fundamental para los casos que no cuenten con la resistencia antes mencionada, sino también ser un llamado de atención sobre este modus operandi a los diferentes estamentos del estado; con el fin de exhortarlos a generar instrumentos que prevengan, eviten y castiguen este accionar ilegal y planificado. Ya que es la democracia en su conjunto la que debe perfeccionar y hacerse cargo de los espacios e intersticios que deja vacíos y que el poder económico utiliza.

Creemos, tiene VS esa oportunidad histórica.