

## Desalojos. Suspensión de la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles. DNU 320/20

Desalojo.

Número de causa: CAMARA CIVIL - SALA J

### Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Por recibidas las presentes actuaciones del Sr. Fiscal de Cámara. Vienen estos autos a conocimiento de este Tribunal en virtud de la apelación deducida por la demandante contra la resolución dictada con fecha 29 de julio de 2020 que suspendió el presente proceso en función de lo dispuesto por el art. 2° del Decreto de Necesidad y Urgencia n° 320/20. Fundamenta su recurso mediante la presentación efectuada con fecha 30 de julio e incorporada al sistema informático con fecha 3 de agosto del corriente año. Destaca la actora -en somera síntesis de sus argumentos que no resulta de aplicación el citado decreto de necesidad y urgencia toda vez que no se encuentra ejecutando la sentencia ni tampoco se trata de un desalojo fundado en la causal de falta de pago. Ahora bien, el Decreto de Necesidad y Urgencia n° 320/20 (prorrogado por el DNU n° 766/20) dispone en su art. 2° que se suspendan, en todo el territorio nacional, la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los individualizados en el artículo 9° de dicho decreto, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere. Asimismo, establece que dicha medida alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto. Reseñada la normativa en cuestión, cabe recordar que el proceso de desalojo es un proceso de conocimiento breve en el cual el propietario o el titular de algún derecho real que se ejerce por la posesión, el poseedor, el locatario y demás personas a las que la ley les acuerda la tenencia de un inmueble con derecho a transmitirla a un tercero, persiguen la recuperación de dicha tenencia contra quien la detenta, sea que la hayan entregado en forma voluntaria en virtud de la celebración de un contrato y que por circunstancias vinculadas al mismo, la obligación de restituir se ha tornado exigible, o que la perdieron sin su consentimiento por el obrar ilegal de un tercero, igualmente obligado a restituirla, que finaliza mediante el dictado de una sentencia definitiva. Entonces, siendo que el DNU referido suspende la ejecución de las sentencias judiciales señaladas, resulta evidente que la suspensión del presente proceso, en el que aún no se ha dictado sentencia ni por ende se persigue su ejecución, no es ajustada a derecho. A mayor abundamiento, nótese que tampoco estamos en el marco de un desalojo por la causal de falta de pago, otro requisito que establece la normativa citada para la suspensión en cuestión sino que en el presente se accionó por vencimiento de contrato. No empece dicha conclusión la defensa interpuesta en la contestación de demanda (alega la existencia de un nuevo contrato) toda vez que ello no modifica la causal determinada por la actora al demandar, quien está obligada a señalar en forma concreta la causal que le permita obtener la restitución del bien por parte de las personas que lo ocupan de modo de no afectar el derecho de defensa (conf. Diegues, Jorge A., "Desalojo", LL 18/05/2012, 5, La Ley Online, AR/DOC/2295/2012; CNCiv., sala H, "Chaneton, María Cecilia c/ Ravaglini, María Carolina y otros", 05/10/2009, La Ley Online, AR/JUR/44824/2009). Asimismo, la defensa de la parte demandada será meritada en la oportunidad del dictado de la sentencia definitiva de marras.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: Revocar la resolución recurrida, sin costas por no haber mediado contradicción. Regístrese, notifíquese por Secretaría, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Ac. n° 15/13, art. 4°, CSJN) y devuélvase a la instancia de grado. Se deja constancia que la vocalía n° 30 se encuentra vacante.

PRUDENCIO PARRAGA, AMALIA JUSTINA vs QUINTANA LUYANDO, JOSE LUIS Y OTRO s/DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO

Tribunal: CAMARA CIVIL - SALA J | Nación

Fecha del fallo: 0-10-2020