

## Contencioso Administrativo Medidas Cautelares Inmueble En Estado De Ruina Y Hacinamiento De Sus Habitantes Constatacion Y Desalojo

### JURISPRUDENCIA

### Contencioso-administrativo. Medidas cautelares. Inmueble en estado

de ruina y hacinamiento de sus habitantes. Constatación y desalojo Se mantiene la medida cautelar que ordenó al GCBA constatar la situación edilicia y el estado en que viven los ocupantes de la unidad funcional a la que fueron trasladados luego del incendio del que fueron víctimas, y que, en su caso, proceda al desalojo hasta tanto se realice un relevamiento de los habitantes y de las condiciones sanitarias y de seguridad. Ciudad de Buenos Aires, 1 de noviembre de 2015. VISTOS: Estos autos para resolver el recurso de apelación interpuesto y fundado por la demandada a fs. 231/235 vta., cuyo traslado fue contestado por la parte actora a fs. 250/252 y por el señor asesor tutelar de Cámara a fs. 265/268, contra la resolución de fs. 174/175 vta. A fs. 270/272 vta. dictaminó el Ministerio Público Fiscal. CONSIDERANDO: I. I. M. S. y M. A. V., propietarias de las unidades funcionales (UF) ... y ... del inmueble ubicado en la avenida Juan Bautista Alberdi xxxx, promovieron acción de amparo a fin de que se condene al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante GCBA) -en su carácter de titular de las UF ... y ...- a disponer las medidas necesarias para garantizarles los estándares mínimos de habitabilidad, seguridad y evitar agravar el riesgo sanitario en que se encuentran como consecuencia de la falta de mantenimiento de las unidades que pertenecen a la demandada y las condiciones en que viven sus ocupantes (fs. 1/3 vta.). Mencionaron que si bien las UF ... y ... corresponden al GCBA, el resto de los departamentos son ocupados por sus propietarios. Asimismo, detallaron que se trata de un edificio afectado a la ley 3056 de patrimonio histórico. Relataron que tras el incendio ocurrido en la calle Humahuaca xxxx en el año 2001, el GCBA relocalizó a los damnificados en las distintas habitaciones que componen la UF .... Denunciaron que el inmueble no reúne condiciones mínimas de habitabilidad debido a la falta de mantenimiento y que tanto las familias que habitan la UF ... como los demás integrantes del consorcio se encuentran en una situación de extrema vulnerabilidad. Al respecto, detallaron las condiciones edilicias y el estado de hacinamiento de quienes viven en esa unidad. Asimismo, explicaron que el consorcio se encuentra impedido de realizar reparaciones como consecuencia de lo estipulado en la mencionada ley 3056 y de la deuda que el GCBA mantiene por expensas no abonadas. Peticionaron -como medida cautelar- que el GCBA constate la situación edilicia y el estado en que viven los ocupantes de la UF ... y que, en su caso, proceda al desalojo hasta tanto se realice un relevamiento de los habitantes y de las condiciones sanitarias y de seguridad (v. fs. 1/3 vta.). II. Posteriormente, el señor asesor tutelar de grado tomó intervención en representación de los niños, niñas y adolescentes y personas con padecimientos mentales que habitan el inmueble, referidos a fs. 62/63 y 67 vta. Consideró que las constancias de la causa ?...evidencian una serie de irregularidades que podrían poner en riesgo la integridad física y la salud...? (sic fs. 168 vta.) y pidió -con carácter de medida cautelar- que el GCBA, a través de las áreas pertinentes, efectúe informes sociales a fin de determinar cómo se integran los grupos familiares que habitan la UF ... y les brinde asistencia integral y prioritaria, que incluya el acceso a una vivienda digna. A su vez, a fin de garantizar la integridad física y la salud de todos los habitantes del inmueble, peticionó que la Guardia de Auxilio y Emergencias del GCBA realice una inspección técnica para constatar las condiciones y el estado edilicio, en su caso, realizando las reparaciones y el mantenimiento necesario (v. fs. 167/172). III. El 2 de marzo de 2015, el juez de primera instancia hizo lugar a la medida cautelar (v. fs. 174/175 vta.). Contra dicha resolución, el GCBA interpuso el recurso de apelación que motiva el conocimiento de esta alzada (v. fs. 231/235 vta.). De sus fundamentos se desprende que se agravó por cuanto entiende que el derecho fue invocado por personas que no se encuentran legitimadas procesalmente y que el Asesor Tutelar se arrogó la representación de sujetos no determinados con precisión. Adujo que la medida cautelar se encontraba cumplida en tanto el GCBA ?...se viene ocupando (...) de las familias en ciernes, las cuales, al intentar ser evaluadas, se niegan, muchas veces, a dicha evaluación?. En cuanto a la propuesta de asistencia, agregó que de los informes incorporados a la causa surge que los grupos sociales ?...cuentan con subsidios y en su mayoría tienen trabajo...?, razón por la cual concluyó que la situación no revestiría vulnerabilidad. Por último, dijo que la Procuración General solicitó ?...intervención e informe, a fin de meritar y en su caso tomar las medidas para prevenir los riesgos...?. Por su parte, las coactoras, el asesor tutelar y el fiscal de Cámara propiciaron rechazar el recurso interpuesto por el GCBA y confirmar la sentencia apelada (confr. fs. 250/252, 265/268 y 270/272 vta., respectivamente). IV. Con respecto a las medidas cautelares la doctrina, la jurisprudencia y la legislación tradicionalmente han exigido como recaudos de admisibilidad la verosimilitud del derecho, el peligro en la demora y la no afectación del interés público, sin perjuicio de la complementaria fijación de una contracautela. Estos recaudos coinciden con los que actualmente prevé la ley n° 2145 (art. 15). En lo que respecta al primero de los requisitos, corresponde señalar que el dictado de las providencias precautorias no exige un examen de certeza sobre la existencia del derecho pretendido; aun más, el juicio de verdad

en esta materia se encuentra en oposición a la finalidad del instituto, que supone atender a aquello que no excede el marco de lo hipotético, dentro del cual agota su virtualidad (Fallos: 316:2060, entre otros precedentes). En efecto, la verosimilitud del derecho sólo requiere la comprobación de la apariencia del derecho invocado por el actor (esta sala, in re "García Mira, José Francisco c/ Consejo de la Magistratura s/ impugnación de actos administrativos", expte. n° 8569/0, pronunciamiento del 03/03/04). El peligro en la demora, por su parte, exige una apreciación atenta de la realidad comprometida, con el objeto de establecer cabalmente si las secuelas que pudieran llegar a producir los hechos que se pretenden evitar, pueden restar eficacia al ulterior reconocimiento del derecho en juego, originado por la sentencia dictada como acto final y extintivo del proceso (Fallos: 319:1277). Estos requisitos se encuentran de tal modo relacionados que, a mayor verosimilitud del derecho, es menor la exigencia del peligro del daño, e inversamente cuando existe el riesgo de un daño extremo e irreparable el rigor del fumus se debe atemperar (esta sala, in re "Ticketek Argentina SA c/ GCBA", expte. n° 1075, resolución del 17/07/01 y sala II in re "Tecno Sudamericana SA c/ GCBA s/ impugnación de actos administrativos", expte. n° 322/0, del 23/05/01, entre muchos otros precedentes). Es pertinente destacar, por otra parte, que las medidas cautelares no causan estado. Por el contrario, éstas pueden cesar, ser sustituidas por otras más prácticas y menos gravosas, ampliadas o disminuidas. Es decir, tienen carácter provisional (confr. Fenochietto, Carlos E., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales", Ed. Astrea, 1999, t. 1, pág. 700). De allí que la firmeza de la resolución que concede una medida cautelar no impide examinar su eventual prolongación, modificación o extinción a pedido de parte.

V. Pues bien, el examen de las constancias de la causa a la luz de los principios enunciados permiten anticipar que el recurso de apelación interpuesto por el GCBA será rechazado.

a. En cuanto a la legitimación, cabe desatacar que las coactoras Sacco y Varela cumplieron con la intimación cursada en la instancia de grado a fin de acreditar la titularidad de dominio que invocaron en el escrito de inicio (confr. fs. 84, 125/125 vta., 147/147 vta. y 164) y que la medida cautelar peticionada por el señor asesor tutelar se mantuvo dentro de lo requerido por aquellas, circunstancias que imponen el rechazo del agravio.

b. En otro orden de ideas, corresponde señalar que el GCBA presentó un relevamiento ocupacional y edilicio de las UF ... y ... de la finca de la avenida Juan Bautista Alberdi ... (v. informe del 27/03/15, obrante a fs. 200/206). De aquel se desprende que ambos departamentos tienen una superficie cubierta de 223 m<sup>2</sup> y que el predio se encuentra afectado al ensanche de la avenida mencionada. Surge también que la UF ... cuenta con 6 ambientes y 1 baño y es ocupada por 9 grupos familiares (se detallaron 40 personas y 2 bebés por nacer), beneficiarios de una tenencia gratuita sin límite de tiempo. A su vez, se mencionó que la UF ..., con 4 ambientes y 2 baños ocupada irregularmente por 4 grupos familiares (20 personas) con pedido de desocupación administrativa. En dicha oportunidad, se describió que en el lugar se detectaron numerosas patologías que determinaban un estado edilicio crítico, que todos los ambientes se encontraban en mal estado, afectados por la humedad, la penetración de agua de lluvia y el desprendimiento de elementos constitutivos, precaria instalación eléctrica, paredes electrificadas y construcciones irregulares. Por ello, se concluyó en que "...el lugar es inhabitable y peligroso para la salud..." y representa "...un peligro constante a los ocupantes como a transeúntes de la vía pública..." (sic). Ello no obstante, al momento de apelar la medida cautelar, la demandada alegó que la situación descripta no reviste la vulnerabilidad que ameritaría una decisión como la cuestionada, argumento que -a la luz de los elementos arrojados hasta el momento- no puede ser favorablemente acogido. En efecto, la situación descripta por la propia demandada en torno al estado edilicio de departamentos que -según afirmó- serían de su propiedad y personas a quienes les habría hecho entrega del inmueble en carácter de tenedores precarios, impedirían al GCBA permanecer ajeno a la problemática en que se enmarca el caso.

Nótese que de las constancias obrantes en la causa surgiría la necesidad de la implementación de medidas urgentes para lo cual resultan indispensables los informes que permitirán enfrentar tal situación. Así, la medida cautelar ordenada por el juez de grado aparece prima facie como una medida necesaria para evitar profundizar la situación descripta.

c. Asimismo, la parte demandada adujo que la medida cautelar se encontraría cumplida. Ahora bien, contrariamente a lo aseverado por el GCBA, se debe afirmar que el relevamiento ocupacional y edilicio efectuado no puede equipararse a los informes solicitados. Al respecto, basta señalar que la demandada no demostró haber aportado la totalidad de los datos requeridos por el juez de grado ni explicó los motivos por los cuales considera que la información omitida resultaría ajena para, a partir del estado en que se encontrarían las UF ... y ... , cumplimentar la medida cautelar en cuanto dispuso que de resultar necesario se realicen las tareas urgentes de reparación o mantenimiento sin dilación.

Tampoco se advierte -en este estado liminar del proceso- que la demandada haya desplegado acciones tendientes al cumplimiento íntegro de la medida cautelar, teniendo en cuenta que no se han acompañado propuestas concretas y adecuadas que demuestren cómo atendera la situación habitacional de los ocupantes ante la orden del juez de subsanar la situación estructural del inmueble.

Finalmente, no resulta menor que constatadas las condiciones edilicias, calificadas en el relevamiento efectuado por la Dirección General de Administración de Bienes del Ministerio de Desarrollo Económico del GCBA como "inhabitables" y "peligrosas", la demandada impugnó la tutela cautelar conferida sin aportar elementos que prima facie permitan admitir sus planteos.

VI. Teniendo en cuenta lo precedentemente expuesto, cabe concluir que existen elementos

suficientes para considerar reunidos -con la provisoriedad propia de este estadio del análisis- los recaudos que hacen procedente la tutela cautelar ordenada en la instancia de grado, sin que los elementos hasta ahora agregados permitan apartarse de lo allí decidido.

Por ello, se rechazan los agravios de la parte demandada y se confirma la decisión apelada, con costas a la vencida (confr. arts. 28 de la ley 2145, 62 y 63 del CCAyT) Por las consideraciones vertidas y oídos el asesor tutelar y el fiscal de Cámara, el tribunal RESUELVE: 1) rechazar los agravios de la parte demandada y confirmar la decisión de fs. 174/175 vta.; 2) imponer las costas a la vencida (confr. arts. 28 de la ley 2145, 62 y 63 del CCAyT). Regístrese. Notifíquese -alos señores asesor tutelar y fiscal de Cámara en sus despachos y a las partes mediante cédula por secretaría- y, oportunamente, devuélvase. Se deja constancia que el juez Fernando E. Juan Lima no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia. Correlaciones:

Villalonga, Gabriela Edith y otros c. Ciudad de Buenos Aires y otros - Cám. Cont. Adm. y Trib. Bs. As. (Ciudad) - 13/08/2007

004337E