

Desalojo Intrusion Menores De Edad Intervencion De La Defensoria De Menores Derecho A Una Vivienda Digna

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Intrusión. Menores de edad. Intervención de la Defensoría

de Menores. Derecho a una vivienda digna Se acoge la demanda por desalojo de un inmueble donde habitan menores, al interpretarse que el derecho de aquellos a una vivienda digna no puede obstar a la procedencia de la acción.

Buenos Aires, Diciembre 9 de 2015. Y VISTOS Y CONSIDERANDO: I) La sentencia de fs. 137/138 hizo lugar a la demanda de desalojo por ocupación indebida e intrusión entablada por Mónica Cristina Tolosa en su carácter de curadora designada en los autos ?A., A. y K., D. s/ sucesión vacante?, contra A. del V. L., eventuales subinquilinos y/u ocupantes, y en consecuencia condenó a desocupar en el plazo de diez días el inmueble sito en Corrientes ..., piso ... ?...? de esta Ciudad, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas a la demandada. Esta decisión fue apelada por la demandada a fs. 140 cuyo memorial se encuentra glosado a fs. 149/150, y que fuera contestado por la parte actora a fs. 154/157, y por la Defensora a fs. 146, recurso mantenido por su par de Cámara a fs. 159/162. Alega la apelante que al no haberse tomado políticas públicas en resguardo del acceso a la vivienda digna por los organismos públicos que menciona, se encontrará en situación de calle lo que vulnera el derecho a la dignidad y la Vivienda reconocidos en la Constitución local y también en la Nacional. Agrega que es justamente el Estado quien en este caso está solicitando el desalojo. Finalmente se agravia de las costas ya que alega no poseer medios suficientes para afrontarlas. II) En primer término, cabe señalar que el Tribunal está facultado para examinar de oficio la procedencia del recurso, pues sobre el punto no se encuentra ligado por la conformidad de las partes ni por la concesión del juez de primer grado, aún cuando se encuentre consentida, ya que ésta no reviste carácter de definitiva, por lo que la Sala se halla facultada para rever e incluso modificar el juicio de admisibilidad (CNCiv., esta Sala C R.164.311, del 9-3-95; íd. R.189.267, in re ?G.de P., A. c/ P.,T.? del 19-3-96, pub. en ED T° 168, pág. 431). En este orden de ideas, no cabe sino declarar mal concedido al recurso articulado a fs. 146 toda vez que se ha señalado que la existencia de menores de edad que viven en el inmueble objeto del litigio, no resulta suficiente para que los mismos adquieran carácter de parte (conf. CNCiv., Sala B, en autos: ?Dinolfo P. c/ Veneziana C. s/ desalojo?, del 4/6/09; íd. Sala C en autos ?R. VIDIRI, Carla María c/ SEIJAS, Roberto Ventura y otros s/ desalojo- comodato? del 29-06-2010). En efecto, en un procedimiento de desalojo que ordena el lanzamiento de un inmueble donde existen menores estos no adquieren calidad de parte, ni es razón suficiente para que intervenga por ellos el Ministerio Público en esa misma calidad. El alcance de la actuación del Defensor de Menores en la hipótesis de desahucio del bien objeto del litigio en el que residen menores debe circunscribirse a velar para que se dé estricto cumplimiento a las medidas previstas por la Resolución de la Defensoría General de la Nación N° 1119/08. (Sumario N° 19462 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil). (CNCiv. Sala K en autos ?RUDICH, Mario Roberto y otro c/ LOYAGA MARTÍNEZ, Verónica Shirley s/ DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO? del 11/11/09).

Ello en modo alguno implica que se desconozcan los derechos de los menores involucrados, los que, en autos, se encuentran tutelados tanto por sus representantes legales, como por la jurisdicción que decidió la intervención de la Defensoría de Menores; y a ese sólo fin -procurar una solución habitacional al menor antes que se efectivice la medida- ha de entenderse la vista dispuesta al Defensor Público. Por lo expuesto, corresponde declarar mal concedido al recurso sub-examen. III) Sentado ello, se procederá al estudio del recurso incoado por la demandada y al efecto debe recordarse que el proceso de desalojo, por medio del cual se persigue la desocupación de un bien inmueble, tiene por objeto recuperar la tenencia de éste y con ella, el uso y goce por parte de quien alega un derecho sobre él y contra quien detente la tenencia (CNCiv., Sala C, R.532.020, del 9/6/2009; id.id., R.551.618, del 8/4/2010, entre otros). Siguiendo esta senda, no se puede menos que coincidir con los argumentos expuestos por el magistrado cuando hace lugar a la demanda de desalojo por la causal invocada. En efecto, la legitimación de la actora surge de fs. 4/5 y no mereció observación alguna. Por su parte, si bien la demandada a fs. 13/14 reitera su condición de ocupante de buena fe, en el propio memorial reconoce que no fue demostrado su derecho a permanecer en el inmueble (ver fs. 149 vta. pto III, primero y segundo renglón). Repárese, que a ella incumbía aportar elementos de convicción que acreditaran este derecho y así repeler la demanda incoada, lo que no ha ocurrido a la luz de las constancias de autos. En consecuencia, y meritando que, en definitiva, lo sustancial resulta ser la tenencia del inmueble sin título alguno, lo cual genera la obligación de restituirlo, la sentencia resulta ajustada a derecho, lo que sella la suerte adversa del recurso sub-examen. Se insiste, en las presentes actuaciones no se discute el derecho de los niños a una vivienda digna ni el compromiso que asume el Estado a su respecto, sino que versa sobre el uso y goce de quien alega un derecho sobre un inmueble del que se encuentra privado. No cabe atribuir a los términos de la sentencia de desalojo otro alcance que la comprobación prima facie del título invocado - con arreglo a las probanzas allí arrimadas - conclusión que no cabe

proyectar fuera de la acción personal de desocupación (CSJN ?Edificio Carhué II - Santa Teresita Sociedad civil c/ Torres, Gerónimo.? 13/08/1998, T. 321, P. 2098, Disidencia del Dr. Eduardo Moliné O'Connor). Por lo tanto, el derecho a una vivienda digna, no puede invocarse como defensa ni puede justificar la oposición al desalojo cuando está probado que la ocupación es irregular, pues no da prerrogativas sobre inmuebles ajenos ni genera la obligación del propietario de tolerar el despojo. Tampoco puede tal pretensión interpretarse como contradictoria con el derecho constitucional a la vivienda, aún cuando no se desconoce que el acceso a una vivienda digna constituye un derecho inalienable, por cuanto frente a este derecho se encuentra el derecho que ostenta el Municipio capitalino sobre los bienes que componen la herencia reputada como vacante en tanto éstos deben incorporarse a un fondo de afectación específica de la Secretaría de Educación de lo que se desprende la finalidad de bien común. Ello no importa desconocer que medidas, como la aquí objetada, pueden afectar severamente intereses fundamentales de las personas involucradas, como lo es el interés en no verse privado de un acceso a la vivienda según lo garantiza el art. 14 bis de la CN, puesto que lo único que se sostiene es que ese derecho no puede justificar la oposición a un desalojo por el solo hecho que el demandante sea el Estado, cuando -como en el caso- está probado que la ocupación es irregular, y que siquiera se demostró que -con anterioridad a estas actuaciones- se le exigiera al propio Estado una acción positiva. Cabe agregar que tampoco ha comparecido la interesada a la audiencia que da cuenta el acta de fs. 65, por lo que a fs. 66 se declaró la cuestión como de puro derecho. No es la jurisdicción a quien compete dar solución a los problemas habitacionales sino a los restantes poderes. Lo contrario imputaría el desmedro de las garantías que a otros habitantes reconoce el art. 17 de la Constitución Nacional, sin perjuicio de disponer un oficio comunicando el desalojo del inmueble al organismo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. No corresponde diferir el lanzamiento de los menores y sus padres hasta que se solucione su problema de vivienda. (Sumario N°21380 de la Base de Datos de la Secretaría de Jurisprudencia de la Cámara Civil).(CNCiv. Sala G, ?GUERRERO, Guillermo y otros c/ OCUPANTES BALCARCE 1350/54 s/desalojo: intrusos? del 11/04/11) Por lo demás, las medidas previstas por la Resolución de la Defensoría General de la Nación N°1119/08, se encuentran cumplidas con las dictadas a fs. 22 vta cuarto párrafo, que mereciera la respuesta de fs. 43 y fs.47 y con los oficios ordenados a fs. 111 y fs. 123 segundo párrafo y fs. 129. En definitiva, y a modo de remate, lo que se quiere significar es que el reconocimiento de ese derecho no puede implicar que cualquier defensa esgrimida a cubierto de un estado de necesidad, pueda ser opuesta para impedir la acción de desalojo instaurada con la finalidad de devolver la cosa a quien invoca un legítimo derecho a recuperarla. Por ello, procede confirmar la decisión adoptada a fs. 137/138. IV) Finalmente y en cuanto a las costas, es sabido que el art. 68 del Código Procesal sienta el principio de que su imposición no constituye una sanción contra el litigante vencido, sino que es el medio de resarcir los gastos que se ha visto obligado a hacer el vencedor para conseguir el reconocimiento de sus derechos (conf. CNCiv. Sala C, del 21 de diciembre de 1982, en L.L. 1983-B, p. 534). En consecuencia, el objetivamente derrotado debe resarcir íntegramente las mismas al vencedor, con prescindencia de la buena o mala fe, de la mayor o menor razón que hubiere tenido el vencido para promover la incidencia; por ello, para eximirlo de la carga de las costas, deben presentarse circunstancias que razonablemente justifiquen un apartamiento del principio general enunciado (conf. CNCiv. esta Sala C, R.43.250; R. 167302; R.185.417, R. 436530; R. 457606). Más allá de anotar que de lo expuesto se desprende una sensible atenuación de la regla general, al acordarse a los jueces el adecuado margen del arbitrio, que deberá ser ponderado en cada caso particular, y siempre que surja debidamente justificada tal exención, lo cierto es, que en el caso, atento a que la demanda ha prosperado, la imposición de costas decidida en la sentencia aparece ajustada a derecho. (arts.68 y 69 del Cód. Procesal), desde que no se advierten razones suficientes que permitan apartarse del principio general de imponer las costas a quien obtuvo un pronunciamiento judicial adverso a la posición jurídica asumida en el proceso. V) Por todo ello, SE RESUELVE: A) Declarar mal concedido el recurso de apelación articulado por la Defensora de Menores a fs. 146 y mantenido por su par de Cámara a fs. 159/162, B) Confirmar la resolución recurrida de fs. 137/138 en cuanto ha sido materia de agravio. C) Con costas de alzada al recurrente vencido (Arts. 68 y 69 del Cód. Procesal). D) Regístrese, notifíquese en los términos de la Acordada N°. 38/13 de la CSJN a los Sres. Defensor de Menores, publíquese y oportunamente devuélvase. BEATRIZ LIDIA CORTELEZZI OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE LUIS ALVAREZ JULIÁ Correlaciones: Herrera, Julián, LÍMITES DE LA ACTUACIÓN DE LOS DEFENSORES DE MENORES EN LOS JUICIOS DE DESALOJO DE INMUEBLES OCUPADOS POR MENORES DE EDAD, Erreius on line, Abril 2015 Riesnik, Silvio Fernando c/Sabag, Ángel y otro s/desalojo - Cám. Civ. y Com. La Matanza - SALA I - 30/12/2014 007929E