

Suspension Del Desalojo Existencia De Menores Improcedencia

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Suspensión del desalojo. Existencia de menores. Improcedencia Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de desalojo incoada, condenando a los subinquilinos y/u ocupantes, a desalojar el inmueble -motivo del litigio- en el plazo de diez días de notificada, bajo apercibimiento de lanzamiento. Buenos Aires, 27 de septiembre de 2016.-

Y Vistos. Considerando: La sentencia de fojas 130/1 vuelta, hizo lugar a la demanda de desalojo incoada, condenando a los señores M L, B E S, M E B y demás subinquilinos y/u ocupantes, a desalojar el inmueble -motivo del litigio- en el plazo de diez días de notificada, bajo apercibimiento de lanzamiento. Por otro lado, la resolución de fojas 159/60, decretó el lanzamiento de los nombrados en el párrafo precedente. Ambas resoluciones fueron recurridas por la señora defensora de menores de la anterior instancia, -recurso que fue mantenido expresamente por la señora defensora de menores de Cámara a fojas 273/8-, quien además solicitó se declare la nulidad de las actuaciones a partir de fojas 65/5 vuelta, ante la falta oportuna de intervención del Ministerio Pupilar. Asimismo, a fojas 206/7 el señor J C A interpuso revocatoria con apelación en subsidio respecto de la resolución de fojas 202, en virtud de la cual se rechazó in limine el pedido de nulidad introducido a fojas 198/201. Planteado así el asunto, cabe adelantar que las cuestiones sujetas a tratamiento, vinculadas con la solicitud de nulidad, serán evaluadas de forma conjunta. Preliminarmente diremos que, para decidir no estamos obligados a analizar cada una de las argumentaciones de las partes, ni ponderar todas las pruebas agregadas, sino sólo las consideradas decisivas para la resolución de la contienda (Fallos 144:611; 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 274:113; 276:132; 280:3201; 303:2088; 304:537; 307:1121; entre otros, arts. 386 y concc. del CPCC). La señora defensora de menores de la anterior instancia introduce el tema sujeto a debate, desde el mandamiento de constatación agregado a fojas 65/5 vuelta, que da cuenta acerca de la existencia de menores en el inmueble a desalojar, argumentado que ante la falta de intervención oportuna se vio imposibilitada de obrar, no pudo cumplir con la debida representación de los niños, ofrecer prueba, requerir la fijación de audiencia conciliatoria entre las partes, ni cursar los oficios respectivos a la autoridad de la Administración local, entre otras cosas. Por su lado, la señora defensora de menores de Cámara vierte en su dictamen conceptos similares a los detallados en el párrafo que antecede y remarca que, su intervención era fundamental a partir del conocimiento de la existencia de menores en el predio, conforme los datos extraídos del mandamiento de constatación agregado a fojas 65/5 vuelta, y que no se ha dado participación en autos a los organismos administrativos pertinentes, como el ?Consejo de Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes?, ?Instituto de la Vivienda?, y al ?Programa de Atención pata Familias en situación de calle de la Dirección General de Atención Inmediata?. Agrega también, que tampoco se han comunicado las resoluciones de autos a la Guardia Permanente de Abogados del CDNNyA, como a la Asesoría Tutelar de Primera Instancia ante el fuero CAyT. Así las cosas, en casos similares nos hemos expedido en el sentido que deviene ajustado a derecho poner en conocimiento de la Defensoría de Menores e Incapaces la existencia de un juicio de desalojo en el que podrían verse afectados los derechos de niños y adolescentes al tomarse conocimiento de tal circunstancia y establecer un plazo para compeler al desahucio, a fin de facilitar la labor del Ministerio Público en orden a verificar la necesidad de recurrir al auxilio de un programa de apoyo y efectuar gestiones necesarias ante la autoridad administrativa (Cfr. CNCiv., Sala J, F. de M., E. F c/U., C.A y otro, 9-12-10). Sin mengua de lo expresado en el párrafo precedente, también se ha dicho que la posible existencia de menores en el inmueble a desalojar de ninguna manera puede suspender el trámite pertinente, pues si esto se verifica, corresponderá recurrir a la autoridad administrativa correspondiente para que les brinde protección adecuada -en caso de que no puedan ser ubicados en una vivienda o lugar que garantice sus derechos constitucionales -, ya que de lo contrario, cada vez que existiera un niño en una vivienda, el derecho a recuperar el bien sería imposible, cosa que la ley no dispone, pues están en juego otros derechos constitucionales como el de propiedad? (conf. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Corrientes, Sala IV, 11-04-2007, ?Vallejos Demetrio c/Silveria Quintana Norma Beatriz Peláez y Oscar Ramón Cardozo y Omar Daniel Cardozo?, LL Litoral 2007 (agosto), 754, AR/JUR 1928/2007), a la vez que sería absurdo concebir que los propietarios de los inmuebles ocupados o quienes posean interés legítimo para reclamar el desalojo, deban otorgar a los menores la protección y el amparo que incumbe prestar a quienes ostentan la patria potestad (Cfr. CNFed. Civ. y Com., Sala II, 2-12-94, LL 1995-C.464). En tal tesitura, no vemos viable acceder al pedido de nulidad de lo actuado desde el mandamiento de constatación que ilustra en derredor de la situación de ocupación del sitio, objeto del presente proceso, por la omisión de anotar la existencia del presente pelito a los titulares del Ministerio Pupilar. Sin perjuicio de ello, no podemos soslayar que la falta oportuna de participación de aquéllos, ha impedido que se libran los oficios referenciados en los párrafos precedentes, a los efectos del resguardo del derecho habitacional de los pequeños involucrados en la presente litis. En vista de ello, entendemos que, de modo

previo a efectivizar el lanzamiento decretado en autos, debe procurarse la notificación del estado de este proceso y la situación de los niños que habitan el inmueble que será desalojado a los distintos organismos encargados de velar por la procura de una solución al asunto. Así pues, y conforme lo dictaminado por las señoras defensoras de ambas instancias, se ordena librar oficio al Consejo de Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes del Gobierno de la Ciudad a fin de que se garantice el derecho de vivienda de sus representados que viven en el lugar, al Instituto de la Vivienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al Ministerio de Desarrollo Social. Por último, también se dispone la comunicación pertinente de la sentencia de desalojo a la Guardia Permanente de Abogados de CDNNyA. Ínterin y por el término de quince días que se fija para el cumplimiento de esas diligencias, se suspende el lanzamiento oportunamente resuelto a fojas 159/60. En punto a la sentencia de desalojo, que fuera apelada por la señora defensora de menores de la anterior instancia, recurso éste mantenido -como se dijo supra- por la señora defensora de menores de Cámara, cabe destacar que lo decidido a fojas 130/1 se ajusta a derecho y a las constancias de la causa. En efecto, la causal de desalojo inicialmente invocada fue la prevista por la norma del artículo 680 bis del CPCC. La parte demandada intentó resistir la pretensión de la actora, alegando su condición de inquilina, a cuyos fines acompañó fotocopia de un contrato de locación (cuyo original se encontraría agregado en otras actuaciones sobre prescripción adquisitiva). La autenticidad de esta documentación fue negada por la actora. Por otro lado, la accionante afirmó ser cotitular dominial del predio en cuestión, y avaló su postura con la prueba anexada a fojas 124/7, la cual no fue impugnada por la contraria. Asimismo, se destacó en la sentencia que, a la reclamante de autos la bastaba probar -a los fines de avalar la pretensión ventilada en autos- la propiedad sobre la finca, mientras que el demandado debía acreditar el derecho a permanecer en la tenencia. Finalmente, concluyó la señora magistrada que la causal de intrusión denunciada en este proceso se encontraba configurada y por lo mismo admitió la demanda de desalojo en tales términos. Ahora bien, los argumentos esbozados a fojas 273/8, no logran rebatir estos fundamentos vertidos en el decisorio impugnado, habida cuenta que no se aporta ningún elemento de ponderación que demuestre el desacierto del desalojo dispuesto, o dicho en otros términos, que justifique el derecho de los ocupantes a permanecer en el bien. Como corolario de todo lo indicado, corresponde confirmar la sentencia de desalojo objeto de análisis, rechazar el planteo de nulidad incoado por la señora defensora de menores de la anterior instancia y, por las mismas razones, la apelación interpuesta por el señor Jerez, respecto de la decisión de fojas 202. Sin perjuicio de ello, se dispone suspender el lanzamiento decidido a fojas 159/60 por el término de quince (15) días, hasta tanto se de cumplimiento con el libramiento y diligenciamiento de los oficios ordenados en la presente, lo que así SE RESUELVE. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. La doctora Patricia Barbieri no interviene por hallarse en uso de licencia. Osvaldo Onofre Álvarez

Ana María Brilla de Serrat 011989E