

Desalojo Por Vencimiento De Contrato

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato En el marco de un juicio de desalojo por vencimiento de contrato, se confirma la sentencia que tuvo por acreditada la relación locativa mentada y su vencimiento. Buenos Aires, 2 de agosto de 2016.- Autos y vistos: I.- Contra la sentencia de fs. 305/307 y sus aclaratorias de fs. 308 y fs. 311, interponen recursos de apelación los demandados. Berta Santa Cruz fundó su crítica a fs. 346/347 afirmando ser ocupante con ánimo de dueña; cuestionó el trámite sumarísimo del proceso; Felisa Beatriz Resnik y Cynthia Penélope Huck presentan su memorial a fs. 348/349, en similares términos. Marcela Cavieres, en su postulación de fs. 351/352, sostiene que la causal del desalojo fue la existencia de un contrato vencido celebrado con Leonardo Iván y de las constancias de la causa no ha quedado acreditada esa relación contractual. Daniel Alberto Argañaraz y Carolina Ivonne Castelnuovo hacen lo propio a fs. 353/354, agregando que no está acreditada la condición de titular de dominio del actor y manifestando su carácter de poseedores y las falencias del trámite sumarísimo. El actor responde los traslados respectivos a fs. 357/359, a fs. 360/362 y a fs. 363/364. A fs. 392/394 la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces funda la apelación deducida en resguardo de los intereses de sus representados, solicitando se revoque la decisión. II.- Se ha decidido que es legítimo acordar la acción de desalojo no sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.), contra todo el que esté en la tenencia actual de él. Desde esta perspectiva ha de señalarse que la restitución de un inmueble a través de la vía del desalojo es exigible por quien es acreedor de una obligación de restituir o entregar exigible, sea propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario u ostente otra calidad análoga (cf. Morello, "Códigos Procesales...", T. VII-B, p. 50, año 1999). En el caso el actor promovió el presente desalojo en su carácter de arrendatario del inmueble de la calle Nicasio Oroño .../... de la Ciudad de Buenos Aires y lo hizo contra quién sindicó como su inquilino - Leonardo Iván- y contra otros ocupantes. El a quo, meritando lo sucedido en los expedientes 47.964/96 y 111.292/01, lo que incluyó la conducta procesal de algunos de los apelantes, tuvo por acreditada la relación locativa mentada y su vencimiento. Contra dichos fundamentos no se han vertido críticas. Parte de las argumentaciones se sustentan en una pretendida relación de poder sobre la cosa, sin embargo es sabido que conforme doctrina plenaria in re "Monti Atilio s/suc. c/Palacios de Buzzoni Danila" (CNPaz, LL 101-932), no basta que el demandado invoque la condición de poseedor para que el desalojo no prospere, de modo tal que sólo si se aportan elementos que "prima facie" acrediten la verosimilitud de su alegación el desalojo no procede, debiendo la cuestión ventilarse mediante el ejercicio de las acciones posesorias. En el caso no se han dado cuenta de elementos que sustenten la mencionada verosimilitud sobre dicha condición. III.- En lo tocante al recurso deducido por el Ministerio Público de la Defensa, frente a la conclusión que se anticipó, se advierte que el conflicto planteado es impropio del decisorio anotado, sino que comprende su ejecución. Sin embargo, previniendo que la cuestión se suscitará en un futuro inmediato, es que cabe dirimir la controversia en resguardo de la economía procesal. Es claro que no debe admitirse que se desvirtúe el contenido de la sentencia dictada contra los adultos porque se involucren los derechos que asisten a los niños, eventualmente afectados por la ejecución de aquella. Entiéndase bien, no es cuestión de que tales niños o adolescentes queden a la deriva, vulnerados en sus derechos esenciales, sino de evitar que se produzcan sustituciones inaceptables respecto de las personas a quienes incumbe satisfacer necesidades vitales de aquéllos. Es que no responde a la equidad concebir que los propietarios de los inmuebles ocupados, o cualquiera que posea un interés legítimo para reclamar el desalojo, tengan el deber de proporcionarle a los niños la protección y el amparo que incumbe prestar a quienes ostentan la patria potestad y, en su defecto, a los organismos sociales pertinentes que dependen de la comunidad toda. No es posible que se pretenda descargar injustamente sobre unos pocos lo que es un deber primordial de la sociedad en su conjunto (Cf. esta Sala, 7-6-2011, "Bures de Hoz, Nélide L. c. Salinas, Ramona A. y otros s/desalojo", Expte. Libre N° 545.269. En igual sentido, ver CNCiv., sala H, 15-11-2010, "B., M.A. y otro s/ocupantes de Suárez 453/7 s/desalojo- intrusos"; Mizrahi, Mauricio Luis, Intervención del niño en el proceso. El abogado del niño, LL, 11/10/11). El art. 3° ap. 2° de la Convención sobre los Derechos del Niño establece: "2. Los Estados Partes se comprometen a asegurar al niño la protección y el cuidado que sean necesarios para su bienestar, teniendo en cuenta los derechos y deberes de sus padres, tutores u otras personas responsables de él ante la ley y, con ese fin, tomarán todas las medidas legislativas y administrativas adecuadas" y el art. 27 de dicha Convención, al referirse al tema de la vivienda establece: "2. A los padres u otras personas encargadas del niño les incumbe la responsabilidad primordial de proporcionar, dentro de sus posibilidades y medios económicos, las condiciones de vida que sean necesarias para el desarrollo del niño. 3. Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a

los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda". De acuerdo al art. 32 de la Ley Orgánica del Ministerio Público, la Sra. Defensora General de la Nación, explicitó los fundamentos que llevaron al dictado de la Resolución DGN N° 1119/08 por la que las Defensorías ante los Tribunales Orales en lo Criminal intervienen en representación de las personas menores de edad en causas penales por usurpación. Concretamente se dispuso: "I. Instruir a los Sres. Defensores Públicos de Menores e Incapaces en lo Civil, Comercial y del Trabajo para que tomen intervención en los procesos de desalojo en los que se vean afectados los derechos de los menores de edad a fin de adoptar las medidas necesarias que tengan por objeto la protección integral de los derechos de los niños, niñas y adolescentes reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico nacional e instrumentos internacionales de Derechos Humanos en los que el Estado es parte, de conformidad con los considerandos de la presente". Los principios anotados, rectores en la materia, se replican en otras normas tuitivas como la ley 26.061 Régimen de Protección Integral de Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes, el Pacto Internacional de los Derechos Económicos Sociales y Culturales -art. 75, inc. 22 de la Constitución Nacional-. En ese contexto deben armonizarse premisas legales que se encuentran en tensión: los derechos de los niños citados y el ejercicio de los derechos del actor sobre el inmueble cuyo desalojo se persigue. La solución al conflicto ha de hallarse tal como fue anticipado; esto es, con la debida intervención de los organismos encargados de la defensa de los niños en la oportunidad de ordenarse el lanzamiento; y son ellos los que deben encontrar las vías adecuadas para que los niños involucrados no padezcan perjuicios injustos y, a la par, el actor no vea afectado su derecho a recuperar el bien. Lo dicho es sin perjuicio de que el juez de grado ordene las medidas del caso de la manera de causar daños innecesarios; y de la colaboración razonable que puede ser requerida al accionante para reducir los efectos traumáticos del desahucio. IV.- En definitiva, la decisión habrá de ser confirmada en los términos anotados. Las costas serán impuestas a los recurrentes Berta Santa Cruz, Felisa Beatriz Resnik, Cynthia Penélope Huck, Marcela Cavieres, Daniel Alberto Argañaraz y Carolina Ivonne Castelnuovo en su condición de vencidos (art. 68 del CPCCN). Por ello SE RESUELVE: confirmar la sentencia de fs. 305/307 y sus aclaratorias de fs. 308 y fs. 311, en los términos precedentemente expuestos, con costas. Regístrese y publíquese. Notifíquese a la Sra. Defensora Pública de Menores e Incapaces actuante ante esta Cámara de Apelaciones en su despacho y devuélvanse a la instancia de grado donde se cursarán las restantes notificaciones. Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA 012549E