

Desalojo De Inmueble

JURISPRUDENCIA

Desalojo de inmueble

Se confirma la sentencia que hizo lugar

a la demanda promovida por el Estado Nacional -Ejército Argentino- y condena al demandado y/u ocupantes de la vivienda a desalojar el inmueble objeto de litigio bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza. En Comodoro Rivadavia, Provincia del Chubut, a los 1 días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los señores Jueces de la Excma. Cámara Federal de Apelaciones con asiento en esta ciudad, para conocer del recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados "ESTADO NACIONAL c/ LONGHURST, ALFREDO s/LEY DE DESALOJO", en trámite ante esta Alzada bajo el N° 19324/2014, provenientes del Juzgado Federal de Comodoro Rivadavia. Respecto de la sentencia corriente a fs. 105/108, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es justa la sentencia apelada? La Dr.Hebe L.Corchuelo de Huberman dijo: I.- Que contra el pronunciamiento de primera instancia obrante a fs.105/108 que hace lugar a la demanda promovida por el Estado Nacional - Ejército Argentino- y condena a Alfredo Longhurst y/u ocupantes de la vivienda a desalojar el inmueble sito en calle Sarmiento N° ..., Edificio N° ..., Departamento ?...?, Planta Baja, del complejo "La Loma" de esta ciudad, en el término de diez (10) bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza, impone las costas al demandado y regula honorarios, se alza el Defensor Público Oficial a fs. 109, quien interviene en representación de Alfredo Longhurst y demás ocupantes de la familia, expresando agravios a fs. 114/116vta.que no merecieron réplica por parte del Estado Nacional. II.- Para así decidir la sentenciante entendió que no surge de autos la extrema vulnerabilidad del locatario, por lo cual el interés sustancial y directo que alega el defensor público, en términos de derecho a la vivienda digna, no tiene nexo lógico con el reclamo de suspender el desalojo, toda vez que la cuestión debatida viene delimitada por la regla que faculta a disponer el reintegro inmediato al locador de la posesión del inmueble por vencimiento de contrato cuando el derecho invocado es verosímil, toda vez que el vencimiento operó en el mes de octubre de 2012. III.- El Defensor Público Oficial expresa sus quejas manifestando que resulta una contrariedad el hecho de que, por un lado el Estado Nacional resuelva desalojar a su asistido, invocando su derecho por una relación contractual sin resolver previamente la situación de vivienda que es su obligación, que es su obligación constitucional, tal como fuera oportunamente planteado. De esta manera -dice- deja a su defendido y su familia en condición de calle, lo cual constituye lisa y llanamente una violación a sus derechos fundamentales, receptados en nuestra Constitución Nacional y los tratados internacionales incorporados a ella (Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Declaración Universal de Derechos Humanos, Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial, Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, Convención de los Derechos del Niño, Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre y Convención Americana sobre Derechos Humanos) dejándola así totalmente desprotegida. También agrega, que en su resolución la a quo se centra en cuestión contractual, la cual en definitiva su defendido no cuestionó, sino que solicitó la suspensión del desalojo hasta tanto pueda conseguir un lugar y al capital para mudarse. Acota que siendo que su defendido durante su vida laboral ha prestado servicios al Estado Nacional y teniendo en cuenta la suma que el mismo Estado le abona mensualmente respecto a su retiro, es que el actor debería conocer cabalmente la situación de Longhurst y la correspondiente imposibilidad que tiene a esta altura de su vida de poder comprar una casa o alquilar una vivienda con sus magros ingresos. También aclara sobre la supuesta deuda de alquileres, destacando que el Ejército al vencer el contrato se negó a recibir las sumas correspondientes a los alquileres y toda vez que, no hubo reconducción del contrato, no era posible hacer exigible el cobro a la actora, por lo cual se vio impedido el demandado de continuar abonando el canon mensual. Sumado a ello, expresa que en el presente proceso se debió gestionar un Beneficio de Litigar sin Gastos, de manera tal que la precaria situación económica del demandado claramente estaba acreditada y debió operar como un indicio más de la falta de medios económicos necesarios para acceder a una vivienda. Señala que el trámite del IPV que inició el demandado justamente muestra que está a la espera que el Estado cumpla y le entregue una vivienda para que pueda mudarse. Concluye que la desatención de la normativa sobre la cual se estructuró la contestación de la demanda y las circunstancias de hecho que se plantearon, como ser el desmejorado estado de salud de mi defendido, la imposibilidad económica de mudarse, etc. hacen que el desconocimiento de tales extremos por parte de la aquo provoquen un gravamen irreparable, toda vez que, de seguir el curso del desalojo forzado, sin que el Estado conceda alguna solución a la problemática de Longhurst y su familia implicaría un palmario menoscabo de los derechos y garantías constitucionales citados. Asimismo, solicita que toda vez que no hubo malicia alguna por parte de su defendido y siendo que además se gestionó el correspondiente Beneficio de Litigar sin Gastos se revoque la imposición de costas a su asistido. IV.- Habiendo quedado las actuaciones en condiciones de dictar sentencia, según el orden de votación plasmado a fs. 119 y en orden a dar respuesta a los agravios que habilitan la intervención de esta instancia

revisora, advierto que han sido centrados en la falta de consideración de los principios que integran los diferentes Pactos, Declaraciones y Convenciones citadas de estadio internacional, incorporados a nuestra Constitución Nacional en el art.31 y en la obligación estatal a proporcionar una vivienda digna (art. 14 bis CN), sin cuestionarse el marco contractual invocado por la accionante ni el derecho que le asiste a solicitar la restitución del inmueble. A los fines de resolver el presente proceso, corresponde evaluar que el vencimiento del contrato de locación operó el 1 de octubre de 2012. Cabe aclarar que con fecha febrero de 2011 las partes, es decir el Jefe de Barrios Militares y Longhurst suscribieron un Acta (fs. 9/10) por la cual se dejó constancia que en virtud de que el departamento ?...? ubicado en Plata Baja del Edificio N°... del complejo ?LA LOMA? (objeto del contrato de locación firmado) presentaba fallas estructurales importantes se procedió a cambiar de departamento a Longhurst por otro de similares características, identificándolo como Departamento ?...?, Planta Baja, Edificio N° ... del Barrio Militar complejo ?LA LOMA?. Vencido el contrato de locación (fs.1/6), con fecha 3 de enero de 2013 se lo intima mediante carta documento N° ... (fs. 86 y 88) al desalojo del inmueble bajo apercibimiento de accionar judicialmente. Con fecha 30 de junio de 2014, a casi dos años del vencimiento del contrato se reitera intimación mediante otra carta documento N° ... (fs. 87 y 88), otorgándole un plazo perentorio e improrrogable de diez días para desocupar el inmueble el cual habita en forma irregular desde el 1 de octubre de 2012, bajo apercibimiento de iniciarle la correspondiente acción de desalojo a la cual también incumplió el ocupante. Cabe señalar que con fecha 1 de mayo de 2011 ambas partes suscribieron convenio de desocupación con cláusula penal de 1,5% de lo que abonan los ocupantes mensualmente por cada día de retraso en la devolución del inmueble (fs. 7/8). Frente a estas circunstancias detalladas, ninguna prueba ha sido incorporada a las actuaciones, suficiente para enervar el reconocimiento del derecho contenido en la sentencia, referido a que el propietario (conf. informe de dominio de fs. 90/vta.) puede reclamar la restitución del inmueble, para lo cual la negativa del Estado a recibir los alquileres una vez vencida la contratación, así como el origen legal de la ocupación en nada influyen en la solución arribada, que es directa consecuencia de la naturaleza misma de la locación y de la potestad que surge del derecho de dominio (arts. 1217, 1218, 1223 Código Civil y Comercial de la Nación, ley 26994). En este contexto y en relación al estado de desamparo que invoca el recurrente, meritúo que no es tan así de acuerdo con lo establecido en la nota dirigida por la esposa del sargento ayudante Alfredo Longhurst, María Graciela Leguizamon al Comandante de Brigada Mecanizada, obrante a fs. 68/vta. que pese a haberse retirado obligatoriamente su esposo por un problema de salud, debe seguir trabajando con gran esfuerzo por su familia, situación también corroborada por los testigos que declararon en el beneficio de litigar sin gastos. Nada se alega con respecto al trabajo de María Graciela Leguizamón. Además según la copia del recibo de haberes presentado por el defensor público oficial obrante a fs. 60 el haber de marzo 2015 consistía en \$6.277,12. Sumado a ello, también valoro que el demandado y su familia está inscripto en el Instituto Provincial de la Vivienda desde el año 2007 conforme surge de la copia de la documental de fs.69. Que en consecuencia, dichas alegaciones no son suficientes para la revocación de lo decidido de la manera en que ha sido impetrada la acción, aunque sí como en otro precedente lo señalé ?Estado Nacional c/ Molina José Domingo s/ Ley de Desalojo? Expte. N°19326/2014, considero pertinente en la etapa oportuna de ejecución de sentencia, dar intervención al organismo del Instituto Provincial de la Vivienda, de acuerdo al trámite iniciado por los demandados, para que se garantice el derecho de habitación a los mismos, observando la obligación estatal de adoptar medidas y políticas públicas que resguarden sus derechos contemplados en la Constitución Nacional (art. 14 bis), y en los Tratados Internacionales a ella incorporados (entre otros Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales art. 11). V.- Respecto del agravio referido a la imposición de costas, si bien la accionada ha interpuesto un beneficio de litigar sin gastos -que corre por cuerda separada a los presentes- ello no obsta a la imposición de costas a su parte respetando, el principio general contenido en el art. 68 del CPCCN, ya que la concesión del apuntado beneficio no la exime de responder por los gastos causídicos que hubiere ocasionado, sino solo de diferirlos hasta tanto mejore su fortuna en los términos del art. 84 del CPCCN. VI.- En virtud de las consideraciones antes expuestas es que propongo al Acuerdo del Tribunal: 1) confirmar la sentencia de fs.105/108 venida en apelación; 2) ordenar que en la etapa oportuna de ejecución de sentencia se de intervención al Instituto Provincial de la Vivienda conforme lo establecido en el considerando IV; 3) confirmar la imposición de costas de primera instancia al demandado vencido (art. 68 CPCCN), y 4) sin costas en la Alzada por no haber mediado participación a la contraria. Los Dres. Javier M. Leal de Ibarra y Aldo E. Suárez, adhieren al voto precedente. En virtud del resultado que instruye el Acuerdo que antecede, el Tribunal RESUELVE: 1) CONFIRMAR la sentencia de fs.105/108 venida en apelación. 2) ORDENAR que en la etapa oportuna de ejecución de sentencia se de intervención al Instituto Provincial de la Vivienda conforme lo establecido en el considerando IV. 3) CONFIRMAR la imposición de costas de primera instancia al demandado vencido (art. 68 CPCCN). 4) SIN COSTAS en la Alzada por no haber mediado participación a la contraria. Regístrese, notifíquese, publíquese y devuélvase. JAVIER M. LEAL DE IBARRA ALDO E. SUÁREZ HEBE L. CORCHUELO DE HUBERMAN FECHA DE REGISTRO:/...../ 2017 REGISTRO N°.....Tomo Folio del Libro de Sentencias Definitivas Civil. CONSTE.

027512E