

Desalojo Por Vencimiento De Contrato Existencia De Menores

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato. Existencia de menores

En el marco de un juicio de desalojo por vencimiento de contrato, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda y condenó a los demandados a desalojar el inmueble objeto de litigio, sin perjuicio de las medidas que deban adoptarse para evitar daños innecesarios en la ejecución de la sentencia, además de poner en forma urgente en conocimiento de las autoridades competentes la situación de las niñas/os y/o adolescentes que pudieran verse afectados, a los fines del pertinente resguardo de sus derechos de rango constitucional.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 17 días del mes de noviembre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?B?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: ?Di Stefano, María Fernanda y otro c/ Caverio, Mary Carmen y otro s/ desalojo por vencimiento de contrato? (Expte. n° 33.151/2016), respecto de la sentencia de fs. 78/80, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: PARRILLI - RAMOS FEIJOO - MIZRAHI -. A la cuestión planteada el Dr. Parrilli dijo: I. Contra la sentencia de fs. 78/80, que hizo lugar a la demanda y condenó a Mary Carmen Caverio Martínez y demás subinquilinos y/u ocupantes a desalojar en el plazo de diez días el inmueble ubicado en Maipú n° 634, departamento ?E? de esta Ciudad Autónoma, bajo apercibimiento de lanzamiento, alzan sus quejas la demandada en la expresión de agravios obrante a fs.90/91, cuyo traslado se contestó a fs.94/96 y la Defensora Pública de Menores a fs.105/107 cuyo traslado se contestó por la actora a fs.109/111. Según la demandada la decisión del Sr. Juez no tiene en cuenta el interés y el bienestar de su hija menor quien habita con ella en el inmueble, conforme lo ordena el art.3 inciso 1 de la Convención de los Derechos del Niño. Señala que desalojar a niños sin resolver previamente la situación de vivienda, como en este caso, constituye una violación de los derechos fundamentales de rango constitucional dejando a los niños- en este caso su hija- desprotegida y en estado de vulnerabilidad completa, cosa que no se debe admitir. Solicita que el Defensor de Cámara adopte las medidas necesarias y los organismos gubernamentales tomen intervención concreta en autos. En ese sentido destaca que no debe alcanzar con el libramiento de los oficios a los organismos pertinentes sino que la suspensión de la continuación del proceso debe quedar supeditada a la contestación de los mismos y a la solución concreta de la vivienda. En suma, pide se suspenda la orden de lanzamiento hasta tanto los organismos gubernamentales den una solución efectiva al problema habitacional de la menor. A su turno, la Sra. Defensora Pública de Menores de Cámara sostuvo el recurso interpuesto por la Sra. Defensora de la anterior instancia (ver f.102 y fs.105/107), en representación de los niños Oriana Rosa Changana Caverio y Andrés Alexandro Lizarraga Martínez. Afirma que agravia a sus defendidos la sentencia de fs. 78/80 en tanto condena a la demandada, subinquilinos y/u ocupantes del inmueble referido- entre ellos a los niños - a restituirlo dentro del plazo de diez días sin que se les hubiera otorgado una solución habitacional. Señala la obligación del Estado de garantizar el derecho a la vivienda adecuada y la prohibición de los desalojos forzados conforme el art. 11 inc. 2 del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales. Expone que el desalojo forzado viola el derecho a la vivienda y otros derechos humanos como el derecho a la integridad personal (art.5 de la CADH), el derecho a la no injerencia en la vida privada, la familia y el hogar (art. 11 inciso 2 y 3 de la CADH) y a la protección judicial (art. 25 de la CADH). Hace referencia a las obligaciones del Estado en relación con los desalojos forzados. II. La expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una ?crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas?. Lo concreto se refiere a lo preciso, indicado, determinado - debe decirse cuál es el agravio -. Lo razonado indica los fundamentos, las bases, las sustentaciones- debe exponerse porque se configura el agravio-. Deben precisarse así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del juez de la anterior instancia, a través de la expresión de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (cfr. Morello A. Mario- Sosa Lucas G., - Berizonce Roberto O., Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, Comentados y Anotados, Librería Editora Platense, La Plata, 1988, tomo III, p.351 y jurisprudencia allí citada). Luego de haber desestimado la excepción de falta de legitimación activa (ver f.58 vta p. I), cuestión que se encuentra firme, el Sr. Juez decidió hacer lugar a la demanda ?ante la total falta de acreditación del invocado contrato de comodato, no habiendo la accionada demostrado título alguno que la legitime para continuar en la ocupación del bien? (ver f.79 vta, punto IV, último párrafo). Este argumento que

constituye el fundamento central de la sentencia, no aparece cuestionado por las recurrentes, a través de la crítica concreta y razonada que exige el art. 265 del Código Procesal y a la que antes he referido, ya que los agravios apuntan a una cuestión que apunta no a cuestionar la sentencia sino su ejecución o más precisamente, el tiempo en que aquélla debería realizarse. Sin embargo, previniendo que la cuestión se suscitará en un futuro inmediato, es que cabe dirimir la controversia en resguardo de la economía procesal (art. 34 del Código Procesal). La Corte Federal, compartiendo el criterio del Procurador Fiscal y con cita de la Observación General n° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, in re, "Recurso de hecho deducido por la Asesora General Tutelar de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la causa Escobar, Silvina y otros s/ inf. art. 181, inc. 1° C.P.", del 1-8-2013, ha dicho que "no hay que entender el derecho a la vivienda en un sentido 'que lo equipare al simple hecho de tener un tejado encima de la cabeza o lo considere exclusivamente una comodidad. Debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte'. Así pues, entre los aspectos que atañen al concepto de vivienda adecuada figura la seguridad jurídica de la tenencia? No se trata del mero estar en una casa sino de estar allí con derecho? y agregó que, en casos como el presente - donde, como ya se viera, no hay derecho a permanecer en la tenencia del inmueble - si "existiera alguna afectación al derecho a la vivienda de los niños, ésta sería anterior al desalojo que se pretende resistir y no consecuencia de él" (ver apartado IV, párrafo 7° del dictamen del Procurador Fiscal al cual adhiere la Corte). Es claro entonces 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 (cfr. esta Sala, 7-6-2011, in re, "Bures de Hoz, Nélida L. c. Salinas, Ramona A. y otros s/desalojo", Expte. Libre N° 545.269; ídem, "Gran Rex SRL c/Falcón Cordova, Marcos A. y otro s/desalojo por vencimiento de Contrato" del 3/02/2017; 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 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 (cfr. Esta sala, precedentes citados. En igual sentido, Sala H, 15/11/2010, ?B., M.A. y otro c. Ocupantes de Suárez 453/7 s/ desalojo-intrusos?; Sala K, 11/11/2009, ?Rudich, Mario Roberto y otro c. Loyaga Martínez, Verónica Shirley s/

desalojo?, sumario ISIS N° 19.462; Sala M, 15/09/2010, ?Valls, Oscar Narciso c. Díaz, Juan Alberto s/ desalojo?, sumario ISIS N° 20.083; Sala I, 31/08/2010, ?Roth, Daniel Santiago Benjamín c. Junco, Patricia Yolanda s/ desalojo por vencimiento de contrato?).

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo: 1°) confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de agravio. Ello sin perjuicio de las medidas que en la anterior instancia pueda adoptar el Sr. Juez para evitar daños innecesarios en la ejecución de la sentencia, además de poner en forma urgente en conocimiento de las autoridades competentes la situación de las niñas/os y/o adolescentes que pudieran verse afectados en autos, a los fines del pertinente resguardo de sus derechos de rango constitucional; 2°) declarar abstracto el recurso interpuesto a f. 22 y concedido a f. 23 contra la resolución de f. 21 de fecha 29-11-2016 del incidente de igual carátula (art. 250 CPCC), que tramita bajo el número de expediente 33151/2016/1, con costas en el orden causado; 3°) imponer las costas de Alzada a la demandada vencida (art. 68 del CPCCN). Así lo voto.- Los Dres. Ramos Feijóo y Mizrahi, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Parrilli, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: ROBERTO

PARRILLI - CLAUDIO RAMOS FEIJOO - MAURICIO LUIS MIZRAHI -. Es copia fiel del Acuerdo que obra en la Pág. n°... a n°... del Libro de Acuerdos de esta Sala ?B? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, noviembre ... de 2017.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1)

confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de agravio. Ello sin perjuicio de las medidas que en la anterior instancia pueda adoptar el Sr. Juez para evitar daños innecesarios en la ejecución de la sentencia, además de poner en forma urgente en conocimiento de las autoridades competentes la situación de las niñas/os y/o adolescentes que pudieran verse afectados en autos, a los fines del pertinente resguardo de sus derechos de rango constitucional, y 2) declarar abstracto el recurso interpuesto a f. 22 y concedido a f. 23 contra la resolución de f. 21 de fecha 29-11-2016 del incidente de igual carátula (art. 250 CPCC), que tramita bajo el número de expediente 33151/2016/1, con costas en el orden causado. Las costas de Alzada se imponen a la demandada vencida (art. 68 del CPCCN). Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecho, devuélvase.-

Fecha de firma: 17/11/2017 Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA

Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOO, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA
026467E