

Desocupacion De Inmueble Contrato De Uso Y Goce De Inmueble Prorroga

JURISPRUDENCIA

Desocupación de inmueble. Contrato de uso y goce de inmueble.

Prórroga En el marco de una quiebra, se resuelve diferir la ejecución del lanzamiento hasta tanto deba ser entregada la posesión a quien resulte adquirente en subasta, previa adopción de las medidas conducentes para evitar que la recurrente y su familia queden en situación de calle. Buenos Aires, 28 de noviembre de 2017. Y VISTOS: I. Viene apelada por la Sra. Tessadri la providencia dictada a fs. 7 -mantenida a fs. 59/65- que ordenó intimarla a desocupar el inmueble (predio ?) de titularidad de la fallida, bajo apercibimiento de proceder a su desalojo. El memorial obra a fs. 73/76 y fue contestado por la sindicatura a fs. 78/80. Toda vez que con posterioridad a la elevación de la causa, el magistrado de grado prorrogó el contrato de uso y goce del inmueble en cuestión (predio ?) con la Cooperativa de Trabajo Avícola Ciudad del Arbol Ltda, hasta el 31 de marzo de 2018, la recurrente solicitó se postergue también el desahucio. A la vez, planteó la nulidad de las providencias de fs. 85, 86 y 87, apelando en subsidio. A efectos de considerar tal petición (fs. 122/124), los autos fueron devueltos a la instancia de grado habiendo recaído en ellos un nuevo pronunciamiento. En efecto, a fs. 134/138 el juez a quo rechazó el pedido de la Sra. Tessadri dirigido a cuestionar aspectos procedimentales del presente expediente y a obtener la suspensión del desalojo ordenado. También concedió el recurso de apelación subsidiario, que se encontraba fundado a fs. 122/124 y que fue contestado por la sindicatura a fs. 143/146. Finalmente, contra esta última decisión también fue deducido un nuevo recurso. Sus fundamentos obran a fs. 148/150 y fueron contestados a fs. 152/156. II. En lo sustancial, mediante la pretensión recursiva la apelante pretende se deje sin efecto la ejecución inmediata de la orden de desalojo dispuesta a fs. 7 y requiere autorización para permanecer en el inmueble hasta tanto se deba hacer entrega del mismo a quien resulte adquirente en la subasta. A la vez, solicita que a efectos de proteger su derecho a la vivienda, en el ínterin, se arbitren los medios que se consideren necesarios para incluir a la quejosa en programas habitacionales y/o de ayuda financiera, con intervención del Ministerio Pupilar. Por otra parte, el planteo relativo al derecho de ocupar el inmueble se encontraría sometido a conocimiento del juez laboral que interviene en los autos ?Tessadri c/Cabaña Avícola Jorjú s/despido?, como lo denuncia la apelante a fs. 126/128 (v. copias de fs. 8/16). III. Comparte el Tribunal la solución aconsejada por la Sra. Fiscal General en su dictamen, a cuya lectura cabe remitirse. En efecto: dada la prórroga del contrato de locación con la Cooperativa de Trabajo Avícola Ciudad del Arbol Ltda, no se advierte la urgencia en proceder al desalojo del inmueble de manera inmediata. Por el contrario, el inmueble puede ser rematado en el estado en que se encuentra, sin que de ello derive un perjuicio a la quiebra. Ello así, desde que la conducta de la recurrente no puede ser interpretada sino como su compromiso a dejar el predio libre de ocupantes a quien le resulte adjudicado. La desocupación, en tales términos, habrá de diferirse, como lo solicita la recurrente, hasta la entrega de la posesión del inmueble a quien resulte adquirente en subasta. En tales condiciones y hasta tanto se produzca ese evento, la interesada podrá acudir a los organismos gubernamentales para acceder a los planes asistenciales siempre que el estado de vulnerabilidad que denuncia quede alcanzado por esos regímenes. Ello, claro está, con la intervención del juez de la causa en la medida en que sea necesario. Por lo demás, como lo advierte la Sra. Fiscal General en su dictamen, el ?menor? que habita el inmueble junto con la recurrente ha adquirido la mayoría de edad, por lo que la intervención del Defensor de Menores no ha de ser requerida. IV. La actitud asumida por la apelante y la solución adelantada, eximen al Tribunal de ingresar en los demás planteos recursivos -v. gr. nulidad procesal, aplicación de la ley 14.432- por haber devenido abstracto su tratamiento. V. Por lo expuesto, se resuelve: Diferir la ejecución del lanzamiento hasta tanto deba ser entregada la posesión a quien resulte adquirente en subasta, previa adopción de las medidas conducentes para evitar que la recurrente y su familia queden en situación de calle. Notifíquese por Secretaría. Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013. Hecho, devuélvase al Juzgado de primera instancia. Firman los suscriptos por encontrarse vacante la vocalía n° 8 (conf. art. 109 RJN). JULIA VILLANUEVA EDUARDO R. MACHIN
RAFAEL F. BRUNO SECRETARIO DE CÁMARA 024844E