

Suspension De Desalojo

JURISPRUDENCIA

Suspensión de desalojo

Se confirma la sentencia en cuanto

hizo lugar a la demanda de desalojo y se acoge el pedido de suspensión de la ejecución de la sentencia, planteado por la Defensora de Menores e Incapaces.

En la ciudad de General Roca, a los 29 días de octubre de 2018. Habiéndose reunido en Acuerdo los Sres. Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de la Segunda Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, para dictar sentencia en los autos caratulados: "MORENO ALICIA DEL CARMEN C/ MUTCHINICK DANIEL ISAAC S/ DESALOJO (Sumarísimo) " (Expte. N° B-2RO-127-C5-15), venidos del Juzgado Civil N° Cinco, previa discusión de la temática del fallo a dictar, procedieron a votar en el orden de sorteo practicado, transcribiéndose a continuación lo que expresaron: EL DR. VICTOR DARIO SOTO, DIJO: Conforme resulta de fs. 204, se han elevado los presentes para el tratamiento del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 174, concedido a la siguiente y fundado con el memorial de agravios de fs. 176/181; contra la sentencia de fs. 162/171.- 1.- La sentencia apelada, ha hecho lugar a la demanda de desalojo interpuesta por la Sra. Alicia del Carmen Moreno, contra el Sr. Daniel Isaac Mutchinick; bajo apercibimiento de desahucio; sin perjuicio de otorgar al demandado un plazo de seis meses computables a partir de la firmeza de la sentencia, para gestionar y lograr en el fuero de familia, las medidas tendientes a compensar la pérdida de ingresos que genera el desalojo y/o solicitar las medidas propuestas por la Defensoría de Menores e Incapaces; difiriendo la regulación de honorarios para la oportunidad en que se conozca el valor locativo del bien objeto del trámite.- 2.- El primero de los agravios presentado por el demandado, consiste en la crítica al fallo por cuanto no ha declarado improcedente la demanda de desalojo, respecto del bien inmueble -local comercial- sito en calle San Martín N° ... de esta ciudad de General Roca.- Señala que la actora ha relatado en su demanda, que contrajo matrimonio con el demandado el día 10 de marzo de 2.010, habiendo convivido quince años y habiéndose decretado el divorcio el día 23 de junio de 2.014; teniéndose por disuelta la sociedad conyugal en virtud del art. 1.306 del C.C.- Resalta y subraya que la misma actora ha referido que la sociedad conyugal no tenía bienes.- En tanto, agrega que en la escritura del bien, figuraba el Sr. Daniel Mutchinick como soltero y propietario del mismos.- Resulta entonces que se trata de un bien propio.- Que luego introduce la escritura sobre la que postula sus derechos la actora, mas entiende resulta imposible por su objeto, desde que genera la producción de efectos jurídicos sobre un bien que no ha sido parte de la sociedad conyugal.- Que el único perjudicado por el acto es el demandado, quien así debiera alquilar otro local y hasta perdería el techo para sus hijas.- Tal es así, señala, que el 11 de diciembre de 2.013, formalizaron un acuerdo por ante esta Cámara, en virtud del cual la ahora actora se comprometía a desocupar el inmueble por el que se ha ordenado el desalojo, a los efectos de ponerlo en alquiler, con excepción del local comercial, que seguiría ocupando el demandado.- Que de lo producido por el eventual alquiler, el ahora demandado -como propietario- iba a entregar el 66 % a la actora, para ser destinado a cuota alimentaria.- Enfatiza el apelante que no corresponde la restitución, porque la escritura que pretende hacer valer la actora, trata al bien como si tuviera carácter ganancial, cuando era propio y no había integrado la sociedad conyugal. Que en todo caso, de ser ganancial, le corresponderían sobre el mismo derechos en un 50 %.- Posteriormente y siempre en el marco del único agravio que se advierte presentado; el apelante funda su negativa en torno a que le asista la obligación de restituir el inmueble a la actora.- 3.- Corresponde señalar que a fs. 183/186, se había presentado la letrada patrocinante de la actora, contestando el traslado de los agravios, renunciando también en ese acto al patrocinio que llevaba en el caso; situación que luego, ante la falta de ratificación de la actora; culminó con la providencia de fs. 195, del 21 de diciembre de 2.017, por la que se intimó a la actora a comparecer con nuevo patrocinio letrado a los fines de ratificar la contestación de agravios, bajo apercibimiento de no tenerlo por presentado; y ante el incumplimiento en este punto, finalmente se efectivizó el apercibimiento a fs. 199 -20 de marzo de 2.018-; y valga la redundancia, teniéndose por no presentado el escrito de contestación de agravios de fs. 183/184.- 4.- Merece hacerse notar, que la Sra. Defensora de Menores e Incapaces, Dra. Elizabeth Quezada, se ha presentado a fs. 206, evacuando la vista conferida y en ese marco, peticionó tener en mira lo que había dictaminado a fs. 159; teniendo en cuenta que conforme su criterio, la sentencia perjudicaba el interés de las niñas hijas de los litigantes, quienes se encontraban a ese momento a cargo del condenado al desalojo, cuando la subsistencia de las mismas resulta de la actividad económica que el demandado desarrollaba en el local que integra el inmueble en cuestión.- 5.- Por otra parte, debo señalar que esta Cámara ha intentado generar alternativas de acuerdo entre las partes, y también conocer circunstancias de interés para la resolución de la causa y a tales efectos, se fijó audiencia en los términos del art. 36, inc. 2° del CPCC, para el 11 de julio de 2.018; conforme la resolución del 01 de junio de 2.018 -fs. 209.- En este aspecto, corresponde dejar sentado que tal audiencia no pudo llevarse adelante, desde que como se puede apreciar de la constancia de fs. 211; el acta da cuenta que la misma no se pudo realizar como consecuencia de la incomparencia injustificada de la

actora.- A su vez, conciente este cuerpo de las particularidades del caso y de la entidad de los intereses sujetos a severa afectación; que pudiera generar la efectivización del desalojo; se fijó nueva audiencia a idénticos fines de la anterior, a través de la providencia del 10 de septiembre de 2.018 -fs. 212.- Como se aprecia de fs. 215, el día 10 de octubre próximo pasado, concurrieron ambos litigantes -el demandado con su letrada patrocinante-, la Sra. Defensora de Menores e Incapaces subrogante y la actora, sin patrocinio letrado.- La carencia de patrocinio letrado en la actora, finalizó por frustrar la audiencia, que no se pudo realizar; dejándose a salvo las alternativas propuestas para poder tratar de compatibilizar los intereses jurídicos involucrados, no aceptándose por la parte actora, la fijación de nueva audiencia a los mismos fines, a la que debía comparecer con patrocinio privado u oficial; no aceptando la actora tal posibilidad.- 6.- Con el escenario expuesto, se encuentran los presentes al tratamiento en el acuerdo.- En primer lugar, debo decir que analizados los fundamentos de la apelación del demandado; desde la óptica jurídica, en mi criterio no brinda ninguno que pueda conmovir los de la sentencia contra la que se ha alzado.- También, que este Cuerpo tiene conocimiento respecto del largo e irresuelto conflicto generado en el marco de la ruptura del vínculo y posterior divorcio entre los litigantes -como se desprende de la documental que ha traído el demandado a fs. 31/34, que se corresponde con la audiencia mantenida el 11 de diciembre de 2.013 -como culminación con un acuerdo de varios frentes de conflicto existentes por aquel tiempo y del que también pueden dar cuenta los numerosos expedientes en trámite-; debiéramos circunscribir el análisis a una escritura traslativa de dominio, como la obrante a fs. 5/7; en cuyo marco el Sr. Daniel Isaac Mutchinick, el día 12 de agosto de 2.014 -tal como se desprende de la cláusula tercera, adjudicó a favor de la Sra. Alicia Lucía del Carmen Moreno -aquí actora- en plena propiedad, posesión y dominio, el inmueble cuya nomenclatura catastral -entre otros datos identificatorios allí mencionados- es 05-1-d-917-02-F002*; cuyo desalojo se pretende. (El subrayado me pertenece).- De dicha escritura, resulta en su mayor extensión, que la Sra. Moreno declaraba que aceptaba la citada adjudicación y que ya se encontraba en posesión del inmueble; en tanto que en virtud de la cláusula sexta, el Sr. Mutchinick; desistía de todo derecho de propiedad y dominio sobre el bien en favor de la Sra. Moreno.- De la cláusula primera, resulta que dicha adjudicación fue en virtud de la disolución de la sociedad conyugal, en el divorcio que mencionan; a la vez que en la cláusula segunda de ese convenio de adjudicación, se mencionaba que ello acontecía en cumplimiento de "convenciones particulares".- Extraído del contexto familiar, el desalojo resultaría incontestable; desde que la firma de la escritura pública mencionada, a mi juicio despeja de toda duda respecto a que el demandado ha adjudicado en propiedad el bien, y ha estado presente sin objetar cuando la actora sostuvo que se encontraba en posesión del mismo.- Son dos personas mayores de edad y no veo que se hayan invocado ni menos probado, vicios que hayan violentado el discernimiento, la intención y la libertad expresada en ese momento -año 2.014.- Cuando el demandado ha contestado la acción, y ha interpuesto excepciones, fundadas en el acta acuerdo al que ya he hecho referencia -documental de fs. 31/34 y en la misma línea que ahora lo hace en el marco del memorial de agravios; virtualmente actúa como si esa escritura pública y el convenio de adjudicación en el que consiste, no existiera.- Claramente, es de fecha posterior al convenio de fs. 31/34 y si bien es un hito que no condice desde la razonabilidad con la postura y actuación anterior y posterior del demandado; no hay elementos en este expediente, como para poner siquiera en tela de juicio el valor y efectos de la escritura referenciada.- Si era un bien propio, si la sociedad conyugal no estaba conformada por bienes registrables, como dice; no advierto fundamento valedero para oponer a la escritura; en la que a todo evento, si se trataba de una liberalidad, pudo ceder el bien a las niñas hijas de la ex pareja; y no se hizo así, y todo lo demás, no puede pasar hoy de meras conjeturas.- En suma, desde los fundamentos jurídicos dados por el demandado, no surge razón valedera para desconocer su deber de restituir; en tanto el planteo de las excepciones, la contestación de la demanda y el actual memorial de agravios, son simplemente actuaciones contrarias con la anterior escritura por la que ha adjudicado el bien en propiedad, reconociendo la posesión también a favor de quien hoy lo pretende desalojar.- No hay en el expediente justificaciones desde la óptica de los impedimentos de salud cardiacos conocidos en el demandado, que pudieran haber afectado la intencionalidad del mismo para comprender los alcances e implicancias de la celebración de ese acto y por lo tanto no resultan invalidantes para el escenario actual, en el que reitero; desde la conjugación de los intereses de los adultos -plenamente capaces-; haría procedente sin más el desalojo.- A manera de conclusión, entiendo que las razones dadas en el memorial de agravios no brindan fundamentos como para enervar los efectos jurídicos del acto de adjudicación hecho por el demandado; y por lo expuesto he de votar por el rechazo del recurso de apelación.- 7.- Ahora bien, no solamente se encuentran en la situación involucrados los intereses de los adultos; sino también de sus hijas menores y por el que les asiste a las niñas, a todas luces prevalescente, válidamente ha bregado la Sra. Defensora de Menores e Incapaces, y ha receptado con un límite temporal la Sra. Jueza; aspecto este último, que entiendo debiera revisarse en el marco del recurso.- Nótese que conforme ha expresado en los dictámenes antes aludidos, las niñas hijas de los litigantes, se encontraban al tiempo del dictado de la sentencia apelada, bajo el cuidado personal del demandado, quien proveía a su sustento a través de las labores de reparación de artefactos eléctricos, desarrolladas en el local que integra el inmueble sujeto al desalojo.- Creo que con inobjetable tino -a fs. 159 y vta.- ha solicitado la suspensión del desalojo, hasta tanto el demandado pudiera obtener una mejora en el aporte alimentario para las niñas;

teniendo presente que si se produce el desalojo, y siendo que sus ingresos resultan de la pensión que percibe y el magro ingreso por la actividad desarrollada en el pequeño local; la necesidad de alquilar otro local, forzosamente repercutirá en desmedro del aporte alimentario para las hijas.- Si bien la Sra. Jueza se ha hecho eco en el fallo de tal situación, ha fijado un plazo de seis meses a partir de la firmeza del fallo para que peticione y logre el incremento del aporte a través del trámite pertinente y en el fuero específico.- En particular, entiendo más consecuente con los avatares y circunstancias a las que puede estar expuesto el proceso, en seguimiento de la opinión del Ministerio Público; dejar sin efecto el límite de seis meses para el mantenimiento de la suspensión de la medida; conciente de que un proceso de aumento de cuota alimentaria puede insumir mucho más tiempo que ese y en tal tesitura -de confirmarse el fallo- dejar sujeta la efectivización del desalojo, para el momento en que se haya fijado a través de sentencia -o acuerdo- un aumento de la cuota alimentaria hacia las niñas, que supla en todo caso el aporte alimentario que el progenitor ya no va a poder aportar con la actividad que desarrolla en el local incluido en el inmueble sujeto a desalojo.- Me considero en la obligación de señalar, a los efectos de evitar por allí la pretensión de encontrar paralelos improcedentes o asimilaciones incompatibles; que este caso no es referenciable con otros en los cuales el adquirente de un inmueble ve frustrado temporalmente el ejercicio de sus derechos de uso, como consecuencia de intereses tutelables en resguardo de personas con las que no tiene ningún vínculo; por el contrario aquí; quien persigue el desalojo es la progenitora de las niñas que verán -en principio- perjudicada su calidad de vida -en cuanto a recibir una cuota alimentaria presumiblemente menor- y ese aspecto debe ser salvado, para lograr el resultado perseguido por esta acción.- No estamos aquí, poniendo en el rol de víctima al demandado, ni en victimaria a la actora; son adultos capaces y si han procedido a la adjudicación del inmueble de la forma en que lo han hecho; se presume que ha sido de manera voluntaria; no teniéndose pruebas ni invocaciones atentatorias contra el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio ya referenciada; pero como padre y madre, tienen que lograr la generación de los mecanismos necesarios como para que las consecuencias de la efectivización del desalojo -cuya lectura inmediata permite advertir la eventual frustración de la prestación del servicio de reparación que realizaba el demandado en el local existente en el inmueble sujeto a la acción y su traducción en la disminución del aporte alimentario, en la medida en que se encuentra integrado en parte con el flujo económico percibido por dicho concepto; todo lo cual redundaría en perjuicio de las niñas, aún cuando no vivan en el lugar.- Comparto entonces en este punto el dictamen de la Sra. Defensora de Menores e incapaces, teniendo presente además que en la obra "Locación, Comodato y Desalojo" de Alí Joaquín Salgado -P{ag. 341, Editorial Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 27 de enero de 2016- comenta el autor que " ... La Suprema Corte ha señalado, en un pleito en que rechazó una queja de la Asesoría Tutelar en representación de los menores de edad que habitaban un inmueble, 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' (...) No se trata del mero estar en una casa, sino de estar allí con derecho (...) corresponde atender a lo establecido en el art. 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño con relación al nivel de vida adecuado para el desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social de aquél... En tal sentido, el citado instrumento de jerarquía constitucional establece que '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 ...'.- Por lo tanto y a manera de conclusión, los progenitores -uno u otro- tendrán que accionar -o convenir- lo pertinente como para que esta modificación en las condiciones de vida del grupo familiar disociado no genere afectación a las niñas; a cuyas resultas quedará supeditada la concreción del desalojo.- 8.- Por las razones dadas, propongo al acuerdo rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 174, confirmando en su mayor extensión la sentencia de primera instancia de fs. 162/171 del 16 de agosto de 2017; con costas por el orden causado -atento que la contestación de la actora se tuvo por no presentada a fs. 199-; en función del art. 68, segundo párrafo del CPCC; proponiendo regular los honorarios de las Dras. Noelia Caparrós y Bárbara Villanueva -letradas patrocinantes del demandado- por las labores de segunda instancia, en el ... % en forma conjunta, de los que oportunamente se regulen en autos, conforme el diferimiento dispuesto en la sentencia apelada; aunque sin perjuicio de éllo, acogiendo el planteo de suspensión de la ejecución de la sentencia, planteado por la Sra. Defensora de Menores e incapaces a fs. 159 y vta.; hasta tanto se cumpla con lo propuesto en el 7º considerando. ASI VOTO.- EL DR. GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ, DIJO: Que compartiendo los fundamentos expuestos por el Dr. VICTOR DARIO SOTO, VOTO EN IGUAL SENTIDO.- EL DR. DINO DANIEL MAUGERI, DIJO: Que atendiendo a la coincidencia de opinión de los dos primeros votantes, se abstiene de emitir su opinión (art.271 C.P.C.).- Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería, RESUELVE: 1.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 174, confirmando en su mayor extensión la sentencia de primera instancia de fs. 162/171 del 16 de agosto de 2017; con costas por el orden causado, en función del art. 68, segundo párrafo del CPCC; como resulta de los considerandos.- 2.- Regular los honorarios de segunda instancia de las Dras. Noelia Caparrós y Bárbara Villanueva, en el ... % en forma conjunta, de los que oportunamente se regulen en autos, conforme el diferimiento dispuesto en la sentencia apelada;

conforme lo dicho en los considerandos.- 3.- Acogiendo el planteo de suspensión de la ejecución de la sentencia, planteado por la Sra. Defensora de Menores e incapaces a fs. 159 y vta. y 206; hasta tanto se cumpla con lo propuesto en el 7° considerando; todo como del mismo resulta.- Regístrese, notifíquese y vuelvan.-

VICTOR DARIO SOTO JUEZ DE CÁMARA
GUSTAVO ADRIAN MARTINEZ PRESIDENTE DINO DANIEL MAUGERI JUEZ DE CÁMARA (En

Abstención) Ante mí: PAULA CHIESA SECRETARIA

038498E