

Unión Convivencial. Fallecimiento de Conviviente. Atribución de la Vivienda. Inmueble Propiedad de los Herederos. Derecho a la Vivienda de Adulto Mayor

..."el derecho patrimonial de la propiedad privada debe ceder temporalmente en este caso ante los restantes derechos humanos señalados, especialmente en pos de resguardar la integridad psicofísica del adulto mayor quien se encuentra claramente en estado de vulnerabilidad, no sólo por su edad avanzada, sino también por su discapacidad; circunstancias que se potencian en tiempos de pandemia.

Ahora bien, tratándose la presente de una causa con matices excepcionales, corresponde también dar una respuesta excepcional a la cuestión planteada.

Es que nada justifica vulnerar el derecho de defensa de los demandados, quienes no pueden quedar al margen de lo decidido en tanto afecta su derecho de propiedad.

Habiendo las accionados contestado subsidiariamente la demanda y ofrecido prueba respecto de los medios económicos que -según alegan- tendría el actor, como así también que éste contaría con familiares que podrían asistirlo, la medida cautelar de no innovar apelada será mantenida por el plazo establecido en la instancia de grado, salvo que de la prueba ofrecida surja acreditado que el accionante cuenta, por sí o por familiares directos con deberes asistenciales, con medios suficientes para acceder a una vivienda digna (arts. 34, 36, 195, 198, 204, 230, y concs. del CPCC.; 526, 527 y concs. del CCyCN; art. 17, 75, inc. 22, CN. 22 y 23 de la Const. nac.; 2.2 y 11 del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; 9.1 y 17 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; art. 24, Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores)"...

Cám. Civ. y Com., Dolores, 13/04/2021, ?V. R. C. c/ A. J. A. y otros s/ medidas protectorias?

AUTOS Y VISTOS:

I. Vienen los autos a conocimiento del Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto en subsidio el 24/11/20 por los demandados, concedido el 27/11/20 y replicado el 8/12/20, contra la resolución del 14/10/20, en cuanto hace lugar a la medida cautelar de no innovar interpuesta por el accionante.

II. Mediante la decisión apelada la Jueza de grado, con pie en los arts. 526 y 527 del CCyCN, decretó -como medida cautelar de no innovar- la atribución a R. C. V. del inmueble que fuere domicilio del hogar de convivencia, sito en la calle De Las Medusas ?, por el plazo de 12 meses, sin que allí deba sufrir alteraciones ni turbaciones por parte de los herederos de O. A. -conviviente fallecida-.

III. a) Se agravan los recurrentes afirmando que la atribución del hogar conyugal (sic) [léase, convivencial] a uno de los convivientes, sin dar intervención a los propietarios del inmueble, solamente puede ser decretada en caso de haberse alegado y acreditado circunstancias de extrema gravedad, que tornen inminente el peligro en la demora, no bastando la mera demostración de la verosimilitud del derecho.

Señalan que es deber de la juzgadora contar con toda la prueba que haga al derecho de todos los interesados.

Resaltan que la decisión cuestionada atenta contra el derecho de propiedad, ya que ni el propio Estado puede privar a una persona de su propiedad sin el debido proceso de ley.

Agregan que el daño sobre su derecho de propiedad resulta inconmensurable, al concederse la posesión de un bien sin contar con derecho alguno para ello, por el solo hecho de haber estado el peticionario conviviendo con la abuela de los titulares registrales.

Subsidiariamente, contestan la demanda instaurada y ofrecen la respectiva prueba que hace a sus derechos.

b) El accionante, beneficiario de la medida cautelar, contesta tales agravios solicitando su rechazo, con costas a los apelantes.

IV. Analizada la cuestión traída a consideración del Tribunal, encontramos que la cuestión propuesta involucra distintos institutos del derecho adjetivo (medida autosatisfactiva y medida de no innovar) y otros del derecho sustantivo (atribución del hogar y derecho real de habitación para el conviviente supérstite), que se imponen considerar en forma armónica dada la naturaleza especial de los derechos que se encuentran en juego.

a) El accionante inicia este proceso pretendiendo una "medida cautelar autosatisfactiva de no innovar el domicilio" (sic) a fin de repeler cualquier intento de desahucio por parte de los familiares de quien en vida fuera su conviviente (hoy fallecida) durante 14 años, siendo aquellos (familiares) los propietarios del bien inmueble en el que habita el peticionario.

Sustenta la verosimilitud del derecho que invoca para la medida de no innovar pretendida, en los términos del art. 527 del CCyCN y cita la Ley de Discapacidad n° 22431, en cuanto otorga protección especial e integral a quienes conforman ese grupo vulnerable de

la población. Alega no poseer otro bien inmueble donde poder resguardarse ante el duro momento que le toca vivir.

En cuanto al peligro en la demora, afirma que éste resulta evidente ante las actitudes violentas y de hostigamiento por parte de los familiares consanguíneos de su ex pareja -las que relata-, resaltando que no pretende quedarse con el inmueble que no le pertenece, sino que simplemente solicita un plazo prudencial para poder superar el momento que está atravesando y reacomodarse de cara al futuro, siendo de destacar que el fallecimiento de la conviviente se produjo 10 días antes de la promoción de esta acción.

Respecto a la contracautela, señala que en las medidas cautelares dictadas en procesos de familia no es necesario que se preste, pues la ley de fondo no lo contempla, siendo suficiente la acreditación del peligro en la demora.

Junto con el escrito inicial acompaña certificado digitalizado de discapacidad, otorgado conforme la Ley 22431, describiéndose en el mismo las dolencias que padece.

b) De su lado, los demandados han acompañado copia digitalizada del primer testimonio n° 204, referente a la compraventa y donación por parte de J.A.A. del inmueble de autos, a favor de sus hijos.

Refieren que el accionante tiene familia, la cual podría hacerse cargo, y que cuenta con una jubilación por discapacidad y bienes inmuebles, dejando propuesta la correspondiente prueba a fin de acreditar tales extremos (v, presentación de fecha 24/11/2020).

c) Así las cosas, debemos resaltar que no se encuentra controvertido que el accionante convivió durante varios años con la progenitora/abuela de los demandados, en una relación afectiva que bien puede considerarse aprehendida por la norma del art. 509 y sgtes. del CCyCN, habitando la pareja el inmueble objeto del presente litigio.

Como bien se señala en la decisión bajo revisión, el art. 527 del CCyCN establece claramente que el conviviente supérstite que carece de vivienda propia habitable o de bienes suficientes que aseguren el acceso a ésta, puede invocar el derecho real de habitación gratuito por el plazo de dos años sobre el inmueble propiedad del causante que constituyó el último hogar familiar y que a la apertura de la sucesión no se encontraba en condominio con otras personas.

Derecho que por cierto se extingue si el conviviente supérstite constituye una nueva unión convivencial, contrae matrimonio o adquiere una vivienda propia habitable o bienes suficientes para acceder a ésta.

Del texto de la norma citada se extraen los requisitos que hacen viable la protección que la ley otorga al conviviente supérstite, entre los cuales surge que "el inmueble sea propiedad del causante".

En efecto, se ha sostenido que "dicho inmueble tiene que haber sido propiedad del conviviente fallecido, pues si habitasen en un inmueble ajeno o del supérstite, esta protección carecería de vigencia." (conf. Bueres, Alberto J., "Código Civil y Comercial de la Nación", 1ª. Ed., Hammurabi, t. 2, comentario al art. 527).

Tal circunstancia diluye en cierta forma la verosimilitud del derecho alegado, pues no se encontraría cumplido uno de los requisitos para la procedencia de este verdadero derecho real protectorio (arg. art. 230, inc. 1º, CPCC).

Tampoco resulta de aplicación al caso la situación contemplada en el art. 526 inc. b) del CCyCN, pues la norma se refiere a la atribución de la vivienda familiar por disolución de la convivencia con motivos distintos al fallecimiento de uno de los convivientes. Sin embargo, se impone en la especie la necesidad de dictar una decisión judicial que contemple la pluralidad de fuentes normativas aplicables y que van más allá del texto del CCyCN (art. 3ro. y su doctrina), lo que conlleva a un necesario diálogo entre ellas.

Dispone expresamente el digesto sustantivo (art. 1ro.) que los casos allí regidos deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República Argentina sea parte. Las leyes deben ser interpretadas teniendo en cuenta no solo sus palabras, sino también sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos de modo coherente con el ordenamiento civil y comercial (art. 2do. CCyCN).

En tal sendero, resulta imposible soslayar la existencia de otras normas aplicables al caso, tales la Ley 22431 que instituye un sistema integral de protección para las personas discapacitadas; como asimismo la Convención Americana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, que brinda protección especial a las personas de edad avanzada y que en su artículo 2 define como "persona mayor" a aquella de 60 años o más (salvo que la ley interna determine una edad base menor o mayor, siempre que ésta no sea superior a los 65 años), concepto que incluye, entre otros, el de persona adulta mayor.

Siguiendo tal línea de razonamiento, el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos dedica una especial mención a la situación de los adultos mayores (v, art. 9) disponiendo en su art. 17 que "toda persona tiene derecho a protección especial durante su ancianidad. En tal cometido, los Estados partes se comprometen a adoptar de manera progresiva las medidas necesarias a fin de llevar este derecho a la práctica y en particular a proporcionar instalaciones adecuadas, así como alimentación y atención médica especializada, a las personas de edad avanzada que carezcan de ella y no se encuentren en condiciones de proporcionársela por sí mismas; ejecutar programas laborales específicos destinados a conceder a los ancianos la posibilidad de realizar una actividad productiva adecuada a sus capacidades respetando su vocación o deseos; estimular la formación

de organizaciones sociales destinadas a mejorar la calidad de vida de los ancianos" (v, SCBA LP C 119623 S 25/04/2018, del voto mayoritario del Dr. Genoud).

De lo expuesto se concluye sin lugar a dudas que la protección de los adultos mayores y de las personas con discapacidad tienen rango constitucional (conf. art. 75, inc. 22 CN).

En su razón, puestos frente al dilema que representa la pugna entre el derecho de propiedad (conf. art. 17 CN) que invocan los demandados y el derecho humano a la vivienda digna -aunque sea de modo temporal- que reclama el accionante, persona mayor de 73 años de edad, con certificado que acredita un alto grado de discapacidad (conf. art. 14 bis CN; art. 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos; art. 25 Convención Americana de los Derechos Humanos; art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; art. 17 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; art. 28 de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad), nos inclinamos por priorizar el derecho humano del vulnerable, justificándose -prima facie, provisoria y transitoriamente- la afectación por el plazo de un año del derecho a gozar libremente de su propiedad por parte de los demandados.

Dicho de otro modo, el derecho patrimonial de la propiedad privada debe ceder temporalmente en este caso ante los restantes derechos humanos señalados, especialmente en pos de resguardar la integridad psicofísica del adulto mayor quien se encuentra claramente en estado de vulnerabilidad, no sólo por su edad avanzada, sino también por su discapacidad; circunstancias que se potencian en tiempos de pandemia.

V. Ahora bien, tratándose la presente de una causa con matices excepcionales, corresponde también dar una respuesta excepcional a la cuestión planteada.

Es que nada justifica vulnerar el derecho de defensa de los demandados, quienes no pueden quedar al margen de lo decidido en tanto afecta su derecho de propiedad.

Con ese norte, habiendo las accionadas contestado subsidiariamente la demanda y ofrecido prueba respecto de los medios económicos que -según alegan- tendría el actor, como así también que éste contaría con familiares que podrían asistirlo, la medida cautelar de no innovar apelada será mantenida por el plazo establecido en la instancia de grado, salvo que de la prueba ofrecida surja acreditado que el accionante cuenta, por sí o por familiares directos con deberes asistenciales, con medios suficientes para acceder a una vivienda digna (arts. 34, 36, 195, 198, 204, 230, y concs. del CPCC.; 526, 527 y concs. del CCyCN; art. 17, 75, inc. 22, CN. 22 y 23 de la Const. nac.; 2.2 y 11 del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; 9.1 y 17 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; art. 24, Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores).

VI. Las costas de esta instancia deberán ser soportadas por los apelantes que resultan fundamentalmente vencidos (arts. 68 y 69 CPCC).

Por los fundamentos dados, este Tribunal RESUELVE: Rechazar el recurso interpuesto y confirmar la resolución apelada, debiendo estarse a lo expuesto en el considerando V de la presente. Costas de esta instancia a los apelantes fundamentalmente vencidos (arts. 34, 36, 68, 69, 195, 198, 204, 230 CPCC; 1, 2, 3, 509, 526, 527 y concs. CCyCN.; art. 14 bis, 17, 75, inc. 22 CN.; art. 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos; art. 25 Convención Americana de los Derechos Humanos; arts. 2.2 y 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; art. 17 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; art. 28 de la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad; 9.1 y 17 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; arts. 2 y 24 Convención Americana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores).

Regístrese. Devuélvase por la vía que corresponda.

Janka Mauricio - Dabadie María Rosa.