

El derecho a la vivienda: Se ordena el desalojo de una unidad de portería ocupada sin título por el demandado y su hija menor

El derecho a la vivienda: Se ordena el desalojo de una unidad de portería ocupada sin título por el demandado y su hija menor

El derecho a la vivienda: Se ordena el desalojo de una unidad de portería ocupada sin título por el demandado y su hija menor Fuente: doc_09_2025_0030.html Partes: Consorcio de propietarios A. P. C. 2875 c/ G. A. E. s/ desalojo: intrusos Tribunal: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala / Juzgado / Circunscripción / Nominación: D Fecha: 4 de julio de 2025 Cita digital: dj156821156821156821 Voces: DESALOJO ? DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA ? CONSORCIO DE PROPIETARIOS ? MENORES ? PROPIEDAD HORIZONTAL ? LOCACIÓN DE INMUEBLES ? ENCARGADO Se ordena el desalojo de una unidad de portería ocupada sin título por el demandado y su hija menor. Sumario: 1.- Si bien la garantía constitucional que consagra el derecho a la vivienda no está comprometida directamente por la acción de desalojo promovida, el Consorcio demandante, no se encuentra obligado a resolver la situación de vivienda, la posible vulnerabilidad de la situación del demandado -y su hija- y el ejercicio de sus derechos fundamentales no pueden dar respaldo a la pretensión de repeler y/o condicionar el desalojo apelado, pues eso sería, por así decir, colocar en cabeza del propietario la obligación de satisfacer ese derecho a costa del suyo propio. 2.- Corresponde admitir la demanda de desalojo, toda vez que el demandado no rebatió la legitimación del Consorcio accionante como tampoco acreditó título alguno que lo legitime a ocupar el inmueble en razón de las diferentes calidades invocadas en sus distintas intervenciones. Fallo: En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 4 días del mes de julio de dos mil veinticinco, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala «D», para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados «Cons. de Prop. A. P. C. 2875 c/ G., A. E. / desalojo: intrusos» respecto de la sentencia de fecha 12 de julio de 2024, 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 de Cámara doctores Maximiliano L. Caia, Gabriel G. Roller y Juan M. Converset. A la cuestión propuesta, el Dr. Maximiliano L. Caia dijo: La sentencia recurrida admitió la pretensión interpuesta por el «Consorcio de Propietarios de Calle C. 2873/2875 de esta Ciudad» contra A.E. G. y demás subinquilinos y/u ocupantes, a quienes condenó a desalojar el inmueble sito en la calle C. 2873/75 de esta ciudad, piso 9° (portería), dentro del plazo de diez días, bajo apercibimiento de disponerse su lanzamiento (art. 686, inc. 1° del Cód. Procesal), con costas. Contra dicho pronunciamiento se alzan la parte demandada y el Ministerio Público, siendo fundamentado el recurso por la Sra. Defensora de Menores e Incapaces de Cámara. El llamamiento de autos se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia. I.- Los antecedentes Presentaré, resumidas, las posiciones sostenidas por los sujetos procesales intervinientes en la causa y las aristas dirimentes del conflicto suscitado que estimo útiles para su elucidación (CSJN, Fallos 228:279 y 243:563). Deduce el Consorcio accionante demanda de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago contra I. S. D., y subinquilinos y/u ocupantes del inmueble sito en la calle A. P. C. 2873/2875 Piso 9 (portería) CABA. Cuenta, que resulta ser el único titular registral de la unidad de portería ubicada en dicho edificio, que se trata de una parte común de todos los copropietarios conforme surge del Reglamento de Copropiedad e informe de dominio que adjunta. Relata, que el día 10 de octubre de 2018 los copropietarios decidieron en asamblea renovar el contrato de locación de dicha unidad con el fin que la misma genere ingresos en favor del consorcio pues el edificio no cuenta con encargado con vivienda. Indica, que el plazo de duración del mismo fue estipulado en dos años y el último precio del alquiler fue de \$10.000. Dice, que con el cambio de administrador se extravió el contrato original, y solo se cuenta con las constancias del acta de asamblea, ya que el anterior administrador del edificio no entregó ni al administrador actual ni a los miembros del Consejo de vecinos el contrato de locación inmueble firmado con la inquilina. Refiere, que tanto la administración como el Consejo deducen que, no existiendo renovación ni prórroga, el contrato debe estar vencido septiembre de 2020. Señala, que hace años que la locataria no abona los cánones locativos, motivo por el cual con fecha 1/9/2022 se la intimó a desocupar el inmueble, y que ante la falta de respuesta se vio obligado de iniciar el presente juicio de desalojo. Con fecha 17/10/2022 se dispuso el libramiento de un mandamiento a fin de identificar a los ocupantes del inmueble en cuestión, el cual se encuentra debidamente diligenciado y se digitalizó el día 2/12/2022. Con fecha 23/12/2022 el Consorcio actor endereza la acción contra A.E. G. por la causal de intrusión (v. providencia del 18/12/2022). El 15/3/2023 comparece A. E. G. y contesta la demanda incoada en su contra. Efectúa una negativa de los extremos alegados en el libelo inicial y da su versión de los hechos. Dice, que vive en la unidad asignada a portería desde hace aproximadamente 15 años y desde el año 2018 junto con su hija menor de edad, C. E. G. Refiere, que fue contratado como encargado del edificio (de manera informal), siendo parte de sus tareas la limpieza del mismo y sacar la basura. Expresa, que todo transcurría normalmente hasta que se produjo en el edificio un cambio de administrador y el actual no reconoce el contrato laboral existente. Asevera, que se le adeudan remuneraciones y si lo que pretende es extinguir el contrato laboral, también se le estaría debiendo la indemnización final. Explica, que se encuentra ejerciendo el derecho

de retención sobre el inmueble y niega tener obligación de restituirlo hasta tanto se le abonen las sumas adeudadas en virtud de la relación de trabajo. Solicita la intervención de la Sra. Defensora de Menores. Con fecha 7/7/2023 la Sra. Defensora de Menores de grado asume la representación de la niña C. E. G. El 16/8/2023 se desestima el pedido de desalojo anticipado solicitado por el Consorcio. II.- Los recursos La parte demandada expresa agravios con fecha 10/9/2024. Se queja pues sostiene que el fallo apelado resulta violatorio de la tutela judicial efectiva del derecho a una vivienda adecuada (art. 11 del PIDESc), por no haberse realizado un examen de proporcionalidad de la medida de desalojo frente a la situación de vulnerabilidad planteada por las personas afectadas (art. 2.1 del PIDESc). En efecto, refiere que en el caso no se ha efectuado una constatación a fin de verificar sobre la ocupación del inmueble con participación del Defensor Oficial; que, no se requirió un informe social sobre la situación descripta por la parte demandada; como tampoco se convocó a una audiencia en la que el accionado pudiera ser efectivamente escuchado. Destaca, que la vivienda que se pretende desalojar es también el domicilio de su pequeña hija, cuestión que también fue informada oportunamente. Asimismo, expone que el pronunciamiento apelado vulnera la tutela judicial efectiva del derecho a una vivienda adecuada (art. 11 del PIDESc), por no haber garantizado que exista en el procedimiento una auténtica oportunidad de consultar a las personas afectadas (Comité DESC, Observación General N° 7, párr. 15). Que, si bien el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación no establece como necesaria una audiencia con participación de las autoridades competentes en la materia, el art. 36 de dicho cuerpo normativo impone a los jueces una serie de «deberes y facultades ordenatorias e instructorias»; no obstante ello, no fue adoptada ninguna medida de esa naturaleza como previo al dictado de la sentencia. Critica, además, que no se hubiese supeditado la ejecución del desalojo a que se garantice en un plazo razonable la adopción de medidas para proveer una vivienda alternativa a las personas que pudieran quedar en situación de calle o expuestas a la indigencia (Comité DESC, Observación General N° 7, párr. 16). Sostiene, que en el caso en particular no resulta razonable ni proporcional conferir un plazo de tan solo diez días para desalojar el inmueble bajo apercibimiento de lanzamiento, sin disponer ninguna medida tendiente a garantizar el derecho a una vivienda del emplazado y su hija. Solicita se establezca que la eventual ejecución del lanzamiento deberá supeditarse no solo a que se haya oficiado sino que se haya verificado una efectiva solución alternativa ofrecida por los organismos competentes en materia habitacional del Gobierno de la Ciudad. Se agravia en tanto aduce que el pronunciamiento apelado es arbitrario por incurrir en un excesivo rigor manifiesto y omitir la búsqueda de la verdad jurídica objetiva, pues, el accionado en su contestación de demanda explicó que se desempeñó como empleado del consorcio de manera informal; sin embargo, el sentenciante tuvo por reconocidos sin más los dichos de la parte actora. Finalmente, solicita que las costas del proceso se impongan en el orden causado teniendo en cuenta que su parte fue asistida por el Defensor Oficial por no contar con los recursos económicos para hacer frente a los honorarios de un abogado de la matrícula. El traslado fue contestado por el Consorcio actor el día 17/9/2024. La Sra. Defensora de Menores e Incapaces de Cámara, fundamenta el recurso interpuesto por su colega de grado (17/11/2024). Toma intervención en autos en representación de la menor C. E. G. en los términos los artículos 103 del Código Civil y Comercial de la Nación y 43 de la ley 27.149. Critica la decisión del a quo en torno a admitir la pretensión de desalojo del inmueble en cuestión, haciendo caso omiso a la particular situación de su asistida. Sostiene, que desalojar a la niña sin resolver previamente su situación de vivienda, constituye lisa y llanamente una violación a sus derechos fundamentales, receptados en nuestra Constitución Nacional y los Tratados Internacionales incorporados a ella, dejándola totalmente desprotegida. Invoca el art. 14 de la CN que establece el acceso a una vivienda digna y, especialmente, la Convención sobre los Derechos del Niño. Por ello, requiere se arbitren los medios necesarios para brindar una solución a la situación habitacional de su defendida previo a tomar alguna medida que implique su desalojo del inmueble donde reside en la actualidad y hasta tanto no se dé cumplimiento con ello, se suspenda el trámite del proceso. Corrido el pertinente traslado, fue evacuado por la parte actora el día 19/12/2024. III.- La solución b) En primer término, cabe hacer mención a la alegada arbitrariedad del decisorio que sostiene la parte demandada. Sabido es que la tacha de arbitrariedad es improcedente si se funda en una mera discrepancia del recurrente con la apreciación de los hechos y la interpretación de la prueba efectuada por los jueces de grado, toda vez que la procedencia de la impugnación requiere la enunciación concreta de las pruebas omitidas y su pertinencia para alterar la decisión de la causa. Nuestro máximo Tribunal ha señalado al respecto: «La doctrina de la arbitrariedad reviste carácter excepcional y su aplicación no tiene por objeto corregir en tercera instancia pronunciamientos equivocados o que el recurrente consider a como tales, ni cubre las discrepancias planteadas respecto de la valoración y selección de las pruebas efectuadas por el Tribunal de la causa, ni autoriza a suplir el criterio de los jueces en cuestiones que, por su naturaleza le son propias si la sentencia expone argumentos suficientes que bastan para sustentarla» (CS, noviembre 27-1979, «Poblet S.M. c/ Colegio San Fecha de firma: 08/06/2021 José Obrero», ídem junio 5- 1980, «Knaus, Silverio c/ Kilstein, Leonardo»; ídem junio 24-1980, «Moyano, Juan C.», ídem julio 22- 1980, «MoisGhami SA» RED. 14, página 893, sum. 416). (CNCiv., Sala «H», «Lucero SA c/ López Vidal s/ prescripción adquisitiva». R. 494841, 03/09/2008). Por otra parte, ha sostenido nuestro Máximo Tribunal que la tacha de arbitrariedad no debe encubrir las discrepancias del apelante en lo referente a la apreciación y selección de la prueba, más cuando es

un remedio estrictamente excepcional y de su exclusivo resorte. (C.S., mayo 11-976, E.D., 64-407) (conf. esta Sala, Expte. N° 67983/2015 «Aguilar Teresa del Valle c/ Coto C.I.C.S.Ay otro s/ daños y perjuicios» del 30/5/2020; íd, Expte. N° 13309/2008 «Ortega Maidana elva Ramona c/ Maldonado Demetrio y otros s/ daños y perjuicios del 6/8/2020; íd. Expte. 66350/2014 «Trasmonte, Sergio Ariel c/ Fernandez, Norma Alejandra y otro s/daños y perjuicios»). Por ello, no encontrando elemento alguno que permita vislumbrar que el pronunciamiento de grado este dotado de tal arbitrariedad cabe desestimar este reproche. b) Adelanto, luego, que seguiré a las recurrentes en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (conf. CSJN Fallos:258:304, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (conf. CSJN, Fallos:274:113) las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. Se considerarán, entonces, los hechos «jurídicamente relevantes» (Aragoneses Alonso, Pedro, Proceso y Derecho Procesal); o «singularmente trascendentes» (Calamandrei, Piero, La génesis lógica de la sentencia civil). c) A continuación, en razón de lo peticionado por el Consorcio reclamante al contestar los agravios del emplazado y de la Sra. Defensora de Menores de Cámara, cuadra marcar que -no obstante la causal invocada por la parte al direccionar su acción- en virtud de lo normado por el art. 242 del CPCC el cual prevé que la disposición de inapelabilidad por monto no será aplicable a los procesos en los que se pretenda el desalojo de inmuebles, corresponde desestimar lo pedido. d) Dicho ello, resulta prudente analizar el cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 265 del CPCC por el accionado en función de lo expuesto por el Consorcio demandante en la contestación de agravios. La mencionada normativa dispone que el escrito de expresión de agravios debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que los apelantes consideren equivocadas.» Crítica concreta» se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio; lo de «razonada» alude a los fundamentos, bases y substanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto de los conceptos contenidos en la sentencia que se impugna» (conf. CNCiv., Sala J in re «Micromar S.A. de Transportes c MCBA» del 12-09-79, ED 86-442). Se trata de un acto de impugnación destinado específicamente a criticar la sentencia recurrida para demostrar su injusticia. Pero si el recurrente no realiza una evaluación o crítica de las consideraciones que formula el anterior sentenciante, sino que expresa un simple disenso con lo decidido con argumentos que no intentan rebatir los fundamentos tenidos en mira para decidir la cuestión, la expresión de agravios no reúne los requisitos establecidos por la citada norma legal (CNCiv., Sala H, 13-02-06, «Pasolli, Jorge c/ Camargo, Roberto S. y otro», La Ley Online) y debe declararse desierta. Los recurrentes deben poner de manifiesto los errores de hecho o de derecho, que contenga la sentencia; y la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo. Deben, pues, cumplir la imperativa disposición del artículo 265 del CPCC. Reitero que no constituye una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso, toda vez que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido y, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho (CNCiv., Sala B, 14-08-02, «Quintas González, Ramón c Banco de la Ciudad de Buenos Aires», LL 2003-B-57). 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 «A Quo», a través de la exposición 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 (CNCiv., Sala A, 14-02-80, LL 1980-D-180; ídem Sala B, 13-06-78, LL 1978-C-76, entre otros). En el caso, el demandado no rebatió la legitimación del Consorcio accionante como tampoco acreditó título alguno que lo legitime a ocupar el inmueble objeto de este proceso en razón de las diferentes calidades invocadas en sus distintas intervenciones -mandamiento de constatación, cédula de traslado de demanda y su contestación- aludidas por el anterior sentenciante y no censurado por el quejoso. Lo cierto, a todo evento, ninguna de esas circunstancias fueron demostradas en la causa en tanto no se ha acompañado ni producido prueba alguna al respecto. Luego, sus agravios versan en torno a la falta de cumplimiento de ciertos requisitos para disponer el desalojo y de solución de la situación habitacional de su grupo familiar. Por ello, resulta inviable la apelación en mérito a lo establecido por el artículo 265 del Código Procesal, cuando el discurso recursivo ensayado no excede el límite de una mera discrepancia o disenso con lo decidido en la instancia de grado. e) En razón de lo expuesto, aun cuando debe considerarse en el presente caso que la expresión de agravios no cumple acabadamente con todos los recaudos procedimentales impuestos, procederé a efectuar algunas precisiones sobre los cuestionamientos del planteo recursivo impetrado, a los fines de satisfacer las quejas del emplazado. Cabe recordar, que de los diversos modos en que la ley protege la propiedad, el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión encaminada al recupero del uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión. No importa pues que la obligación de restituir reconozca como antecedente la

existencia de una relación jurídica entre las partes, como por ejemplo la locación o el comodato, o que se trate de un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión (Palacio, Lino E., «Derecho procesal civil», t. VII, ps. 77/78, ed. 1982). De tal modo, «el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia» (conf. Ramírez Jorge Orlando, «El juicio de Desalojo», Ed. Depalma, pág. 4 y sgtes.). Esta acción procede cuando existe obligación de restituir el inmueble con apoyo en un contrato de locación, de comodato o bien si quien lo detenta resulta un intruso (Kielmanovich, Jorge, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», t.II, pág. 1083; CNCiv.Sala J in re «Biglia, Renato c/ Massarotto, Elvira Inés y otros s/ Desalojo», Expte. n° 95.645/2004, del 18/5/2.010 ídem 8/11/2022 «A., J. s/ Sucesión ab intestato c/ S., C. E. y otro s/ Desalojo: intrusos» (Expte. N° 35.460/2017) íd. íd. Expte. n° 23.030/2020 «Barrabino, Silvia Nora c/Alfonso, Carlos Ignacio y otro s/desalojo por vencimiento de contrato», del 31 de marzo de 2023; íd. íd.Expte. n° 55.569/2021 «Capello, Maria Clara c/ Banfi, Romina y otro s/desalojo por vencimiento de contrato» del 29 junio de 2023). Presupone la existencia de un acto vinculante del que resulta la calidad de tenedor del demandado y su obligación de restituir, la que además debe ser exigible (art. 680 del Código Procesal), salvo el caso de intrusión en que el propietario puede demandar a quien lo ocupe sin derecho. Sobre la parte actora gravita la carga probatoria de cualquiera de estos extremos que se alegue como fundamento de la pretensión (art. 377 del Código Procesal). En síntesis, la acción de desalojo es de carácter personal. Por ende, en principio, quedan marginadas de su ámbito cognoscitivo, todas aquellas cuestiones relativas al derecho de propiedad o posesión que puedan arrogarse las partes (CNCiv., sala G, «Bocos, Daniel E. y otros c. Di Iorio, Lydia R. s/ desalojo», del 22/10/92; Edgardo H. Sassi, «Proceso de desalojo ¿Tutela eficaz del derecho de propiedad?, L.L.1993-E-529). En este tipo de juicio, la relación procesal se entabla entre un sujeto que invoca un derecho que le permite exigir la restitución del bien y otro que lo detenta sin un título que justifique su ocupación, sea porque tiene la obligación exigible de restituirlo o porque, simplemente carece de derecho para permanecer en la cosa. Dicho esto, el debate solo puede recaer en la cuestión relativa a la tenencia del inmueble. En la especie, lo cierto es que tal como lo anticipé, el demandado no ha probado la existencia de un título que obste a la pretensión restitutoria, es decir, que le dé derecho a permanecer en el inmueble. De ahí que corresponde confirmar lo decidido en la instancia de grado. Ello, sin perjuicio del derecho que pudiera corresponderle al demandado de efectuar los reclamos que considere derivados de la alegada relación laboral, los cuales resultan ajenos a este proceso. f) Luego, es dable señalar que si bien entiendo que la garantía constitucional que consagra el derecho a la vivienda no está comprometida directamente en este trámite por la acción promovida por el Consorcio demandante, quien no se encuentra obligado a resolver la situación de vivienda, la posible vulnerabilidad de la situación del demandado (y de su hija menor de edad), y el ejercicio de sus derechos fundamentales no pueden dar respaldo a la pretensión de repeler y/o condicionar el desalojo apelado, pues eso sería, por así decir, colocar en cabeza del propietario la obligación de satisfacer ese derecho a costa del suyo propio (conf. CNCiv, Sala «J», Expte. n° 57.201/2019, «R., S. E. c/Ch. M., A. F. y otros s/Desalojo por vencimiento de contrato» del 23/05/2022; íd. íd. Expte. n°82946/2018, del 01/9/21 y Expte. n°22467/2017, del 15/06/2018, respectivamente; Expte.n° 55.569/2021 «Capello, Maria Clara c/ Banfi, Romina y otro s/desalojo por vencimiento de contrato» del 29 junio de 2023) ante la operatividad de la Convención sobre Derechos del Niño, se ha sostenido que deben armonizarse las premisas legales que se encuentran en juego: los derechos de la niña que habita el inmueble y el ejercicio de los derechos del Consorcio accionante sobre el mismo; y que la solución al conflicto ha de hallarse con la debida intervención de los organismos encargados de la defensa de los niños y adolescentes en la oportunidad de ordenarse el lanzamiento, a los que deberán cursarse las comunicaciones respectivas, pues son ellos los que deben encontrar las vías adecuadas para que las menores involucradas no padezcan perjuicios injustos y, a la par, el locador no vea afectado su derecho a poseer el bien (conf. CNCiv, Sala «J», Expte. n°12089/2017, «V, M. R. c/D. R, M. R. y otro s/Desalojo», del 03/10/2017; íd.Expte.33945/2018 «V, M. L. c/L, M. F. y otros s/desalojo por falta de pago», del 23/11/2022; íd. íd Expte. N° 83.653/2017 «F.M., M. F. c/ M., G. E. y otro s/desalojo: intrusos» del 5/12/2022; íd. íd. esta Sala, Expte. N°38.855/2019 «Lartigue, Nélide Zulema y otros c/ Martínez, Claudio Gabriel y otro s/ desalojo: intrusos» del 19/2/2024). Así, a los fines de satisfacer el mejor resguardo de los derechos de la menor y a los efectos de cumplir con las directivas de convencionales, corresponde darle a la misma protección y asistencia material y social, en pos de garantizar sus derechos. Ahora bien, lo cierto es que en la especie se han ordenado medidas a fin de procurar el derecho a la vivienda de quienes ocupan el inmueble (cfr.providencias del 30 de marzo de 2023 y 7 de julio del mismo año, respectivamente), esto es, se han librado los oficios dirigidos al Consejo de los Derechos de Niños y Adolescentes; al Instituto de la Vivienda, a la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario, Programa de Asistencia de Familias en situación de calle del Ministerio de Desarrollo Social y Asesoría General Tutelar -todos organismos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires- y al Ministerio de Desarrollo Social -Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría Nacional de Niñez Adolescencia y Familia de la Nación-, los cuales han sido debidamente contestados. Por lo demás, en autos se ha celebrado la audiencia prevista en el art. 360 del CPCC, en tanto se decidió la apertura a prueba de este proceso, a la cual no compareció el quejoso y de los informes brindados por la trabajadora social Guerra se desprende que la misma

no ha podido dar con el emplazado (v. fechas 6/5/2024, 17/5/2024 y 5/6/2024). Por lo expuesto, y sin perjuicio de las facultades del juzgador dentro de la etapa de ejecución de sentencia, corresponde desestimar los agravios esgrimidos por la Defensoría de Menores de Cámara y el demandado sobre ese punto. Ello así, previa comunicación a los organismos referidos de la solución que se arriba en razón del tiempo transcurrido. IV.- Costas Solicita la parte demandada que las costas sean impuestas en el orden causado dado que en las presentes actuaciones ha sido patrocinado por el Sr. Defensor Oficial por no contar con los recursos económicos para hacer frente a los honorarios de un abogado de la matrícula. Cabe señalar que en cuanto a las costas del proceso, el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación ha adoptado como principio en su art. 68 la «teoría del hecho objetivo de la derrota», institución cuya justificación reside en que la actuación de la ley no debe representar una disminución patrimonial para la parte en cuyo favor tiene lugar, naciendo su imposición del deber del juez de condenar al derrotado (Chiovenda citado por Fenochietto ? Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. 1, pág. 280 y ss., Sala J, Expte. N° 61.706/2017, «S., A. M. c/ B., M. D. y otros s/ desalojo» del 23/6/2020?, íd. íd. Expte. N° 73.357/2018, «Ch., A. M. c/ A. Z., J. M. y otro s/ desalojo por vencimiento de contrato», del 8/2/2023). En materia de desalojo, el principio general consiste en que se deben imponer las costas al demandado, si es un locatario, cuando devuelve tardíamente el inmueble, o bien cuando hace caso omiso de la intimación establecida por el art. 5° de la ley 23.091, dando lugar a la iniciación de la acción, y en general, en todos los supuestos en que el actor se ve precisado a demandar para hacer efectiva la obligación de restituir la tenencia contra quien carece de un título legítimo que le dé derecho a continuar en la ocupación (cfr. Beatriz. A. Areán, «Juicio de desalojo», 1° ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2004, págs. 651/652). En el caso, no encuentro motivos para apartarme del principio objetivo de la derrota, por lo tanto, se propicia al Acuerdo desestimar los agravios formulados sobre el punto y confirmar lo ya decidido. Ello, sin perjuicio de hacer notar que el emplazado se presentó al juicio con el patrocinio letrado de la Dra. Silvana Valeria Rozados (15/3/2023) -quien renunció en fecha 11/8/2023 ? y que la intervención del Defensor Oficial asistiendo al emplazado comenzó en la oportunidad de interponer el recurso de apelación contra la sentencia de grado (31/7/2024). Por todo lo que dejo expresado, doy mi voto para que: I.- Se rechacen los agravios vertidos por la parte demandada y la Sra. Defensora de Menores e Incapaces de Cámara. II.- Se confirme la sentencia recurrida en todo cuanto decide y ha sido objeto de apelación y agravios, correspondiendo reiterar la comunicación a los organismos indicados a fin de que tomen conocimiento de lo que se decide. III.- Costas de Alzada a la parte vencida (art. 68 del Código Procesal). Así mi voto. Los señores jueces de Cámara doctores Gabriel G. Rolleri y Juan M. Converset por análogas razones a las aducidas por el señor juez de Cámara doctor Maximiliano L. Caia, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. MAXIMILIANO L. CAIA ? GABRIEL G. ROLLERI ? JUAN M. CONVERSETBuenos Aires, de ? julio de 2025 Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, RESUELVE: I.- Rechazar los agravios vertidos por la parte demandada y la Sra. Defensora de Menores e Incapaces de Cámara. II.- Confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto decide y ha sido objeto de apelación y agravios, correspondiendo reiterar la comunicación a los organismos indicados a fin de que tomen conocimiento de lo que se decide. III.- Con costas de Alzada a la parte vencida (art. 68 del Código Procesal). IV.- Diferir la regulación de honorarios hasta tanto sean determinados en la instancia de grado. Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional y que para ello será remitida a la Dirección de Comunicación y Gobierno Abierto de la CSJN (Acordada N° 10/25 de la CSJN). Por ante mí, que doy fe. Notifíquese por Secretaría. Oportunamente, devuélvase. Maximiliano L. Caia Gabriel G. Rolleri Juan M. Converset Paula A. Seoane Secretaria