

**Carátula: CAMPANELLA JUAN CARLOS Y OTRO/A C/ DONADIO SILVANA ELIZABET S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) SN-8229-2016**

San Nicolás, 29 de octubre de 2020

Vistos; y Considerando:

I.- Contra la providencia de fecha 26/8/2020 que suspendió el lanzamiento oportunamente ordenado en autos en los términos de la Ley 15172, la parte actora interpuso los recursos de revocatoria con apelación subsidiario. Mediante la resolución de fecha 31/8/2020 el Juez rechazó el primero y concedió el segundo, elevando los autos a esta Cámara, previa sustanciación del memorial y dictamen de la Sra. Asesora de Incapaces (escrito del 21/9/2020). II.- Para limitar legalmente la disposición de un derecho fundamental, como es el derecho de propiedad, es necesario se dé un argumento razonable y racional y esa carga argumentativa corresponde, en el caso que se nos plantea, al legislador que dispone ese límite. En caso de duda, debe optarse por la solución más permisiva en el sentido de que favorezca la autonomía personal y la libertad, pues el estado final del derecho requiere que el mismo pueda seguir siendo utilizado y que no quede suprimido, es decir, se debe respetar su contenido esencial (Lorenzetti, Ricardo Luis; La emergencia económica y los contratos, Rubinzal-Culzini, 2002, pág.98). III.- La ley 15172, con alcance hasta el 30 de septiembre del corriente año en el ámbito de la provincia de Buenos Aires (en línea con el DNI 320/20), tuvo por finalidad la suspensión de ejecuciones hipotecarias, prendarias, de lanzamientos colectivos que afecten a una pluralidad de familias, de créditos por expensas comunes y de unidades de producción (art. 1°).

IV.- En su art. 4°, por su parte, establecía la suspensión de las ejecuciones judiciales cuyo objeto fuera el desalojo de inmuebles que individualizaba en el art. 5°, refiriendo a que ello operaba siempre que el litigio se hubiera promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encontrare en poder de la parte locataria, sus continuadores/as, sucesores/as por causa de muerte, o de un sublocatario/a, si lo hubiera. Reglaba también, que la suspensión se aplicaría a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran cumplido hasta la

entrada en vigencia de la ley. En su art. 5°, precisamente, establecía que la suspensión aludida en el art. 4° se aplicaría respecto de los contratos de locación, refiriendo –en los distintos supuestos- a situaciones en las que mediaba, precisamente, alguno de éstos: 1. De inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural; 2. De habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones; 3. De hoteles u otros alojamientos similares; 4. De inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias, 5. De inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones agropecuarias, 6. De inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria, 7. De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión, que se encuentren adheridos al régimen de monotributo, 8. De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, de inmuebles alquilados por Cooperativas o Empresas Recuperadas inscriptas en el INAES.

De tal modo, la situación de autos, en la que los actores han entablado el desalojo del inmueble ocupado por quien fuera su nuera y por sus nietos, no se enmarca dentro de la suspensión establecida excepcional y temporariamente, dado que –como surge de autos- no medió entre las partes contrato de locación alguno que permitiera una suspensión de desahucio, como la dispuesta oficiosamente (conf. Cám Civ. Y Com, Sala Segunda, Morón, 11/6/20, causa MO 33650, 2014 RS. 131/2020, “Sánchez, Elsa Inés c/ Cárdenas, María del Carmen s/ Desalojo”) y la prohibición de lanzamiento que contiene el inc.3 del art. 1 de la ley 15172 –que invoca el juez A-quo- no resulta aplicable al sub exámine, dada la específica regulación suspensiva del desahucio que para los desalojos contiene el art. 4 in fine y en los delimitados supuestos contractuales que dicho apartado y el siguiente artículo mencionan.

V.- Obiter dicta, cabe señalar que la ley 15.193, que extendió hasta el 31/3/21 las suspensiones de ejecuciones, modificó el art. 1° de la ley 15.172 , y en su inc. 3° acotó su extensión exclusivamente a inmuebles con destino a vivienda única de ocupación permanente, que hubieran realizado a la fecha de su vigencia, referencia que se enmarca precisamente, en el art. 1° que alude (en ambas leyes citadas), a supuestos distintos del de autos: las

ejecuciones hipotecarias –judiciales o extrajudiciales-, las ejecución hipotecaria de parte indivisa, las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por UVA, planes de ahorro para adquisición de automotores, ejecuciones de créditos por expensas comunes (siempre que se trate de inmuebles con destino a vivienda única y de ocupación permanente), toda ejecución en la que la demandada fuere una unidad de producción cuya gestión se encontrare en manos de trabajadores/as (fábricas recuperadas) que hubieran resultado expropiadas.

VI.- En consecuencia, corresponde hacer lugar al recurso entablado por los actores contra el auto del 26/8/20, por lo que deberá el magistrado proceder a hacer efectivo el lanzamiento, dentro del plazo conferido. VII.- Las costas de alzada son a cargo de la demandada que resultó vencida en el recurso (art. 68 y 69 del CPCC). Por los fundamentos expuestos, se resuelve: Acoger el recurso de apelación interpuesto el 27/8/20 y revocar la resolución del 26/8/20, con costas a la demandada que resultó vencida( art. 68 y 69 del CPCC) Notifíquese y devuélvase.