En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de abril del año dos mil veintiuno, reunida en acuerdo la **Sala A** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de su titular, Dr. Fernando Nahuelanca, y asistencia del señor juez de Cámara Dr. Julio Antonio Alexandre, para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"L. S. N. c/ P. P. C. A., F. y/ u ocupantes o intrusos s/ Desalojo", expte. nro. 138/2020**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 2, Secretaría N°4 (expte. nro. 2527/2017), y atento al resultado del sorteo establecido en el art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial (fs.200), correspondió el siguiente orden para la votación: Dr. Julio Antonio Alexandre y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la sentencia recurrida de fs. 163/169? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A primera cuestión el Dr. Alexandre dijo que:

La sentencia condenatoria de fs. 163/169, es apelada por la demandada a fs. 170, conforme el informe de fs. 182/184vta. y contestación de la abogada adjunta de Defensoría a fs. 189/192 acompañando la pretensión de la recurrente en la medida de su representación que indefectiblemente cesará antes de que la Alzada dicte sentencia ya que el único menor beneficiado por este auxilio, L. V. P. nacido el 20 de diciembre de 2002, será mayor de edad, debiéndose oportunamente disponer

las medidas pertinentes, sin que la defensa oportunamente formulada incida en la resolución del caso.

Consentido el fallo en lo sustancial y cuestionada tan solo la modalidad del lanzamiento, entiendo que la cuestión quedó alcanzada tal como bien lo señala la asesora que la suspensión que se ordenaba en el art. 2 del decreto en cuestión, encuentra su justificación en el caso por el inc. 2 del art.9 y todo alcanzado por la extensión de la prorroga ordenada por el decreto 766/2020, hasta la fecha prevista en su art. 1°, esto es al 31/01/2021 y es la misma exposición de motivos quien da los fundamentos a tal medida sin necesidad de ahondar en el tema. Allí se dice: "Que el contexto sanitario descripto se ha extendido en el tiempo, persistiendo las dificultades que afronta una gran cantidad de locatarios y locatarias y que dieran oportunamente lugar al dictado del Decreto N° 320/20.- Que, en este sentido, es necesario destacar que el derecho a la vivienda se encuentra amparado por diversas normas contenidas en los Tratados de Derechos Humanos ratificados por nuestro país, con el alcance que les otorga el artículo 75 inciso 22 de nuestra CONSTITUCIÓN NACIONAL, como así también en la recepción que de tal derecho realiza su artículo 14 bis.- Que la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA NACIÓN ha reconocido la constitucionalidad de leyes que suspenden, en forma temporaria y en un marco de razonabilidad, los efectos de los contratos así como los de las sentencias firmes, siempre que no se altere la sustancia de unos y otras

(CSJN Fallos 243:467), con el fin de proteger el interés público en presencia de desastres o graves perturbaciones de carácter físico, económico o de otra índole (CSJN Fallos 238:76). En estos casos, sostuvo que el Congreso está facultado para sancionar las leyes que considere convenientes respetando el límite de la razonabilidad y siempre que no se desconozcan las garantías y las restricciones que impone la Constitución; y que no debe darse a las limitaciones constitucionales una extensión que trabe el ejercicio eficaz de los poderes del Estado (CSJN Fallos 171:79) toda vez que acontecimientos extraordinarios justifican remedios extraordinarios (CSJN Fallos 238:76).- Que la extensión temporal adoptada por el presente decreto respecto de las medidas oportunamente tomadas mediante el dictado del Decreto N° 320/20, resulta razonable y proporcionada con relación a la amenaza existente, destinada a paliar la situación social, la cual se ha visto sumamente afectada por la pandemia de COVID-19.- Que el objetivo de la presente medida no es otro que evitar el agravamiento de la problemática respecto de la vivienda existente en nuestro país, lo cual traería aparejado un mayor deterioro en el tejido social". Como bien se expresa, la intención es paliativa, el caso incluye las normas vigentes y las sucesivas prorrogas hasta tanto transcurra el tiempo de la resolución; en tanto normas de emergencia, al menos formalmente, están destinadas a variar o perecer. El verdadero resguardo deben ser medidas con un carácter permanente a favor del grupo familiar como aquellas ordenadas por el Juez de

grado, que ante las faltas de respuesta de los órganos destinatarios, deben reiterarse teniendo en cuenta los aportes y fines que describe la Asesora de Familia.

Por todo ello corresponde revocar el fallo en cuanto a la prórroga del plazo de lanzamiento a la fecha del Decreto y estarse a las sucesivas prorrogas de la norma en tanto ninguna altere los términos y sustancia de la misma, respetando el periodo y fecha de vigencia que rija al momento de la etapa de ejecución de sentencia. En cuanto a las medidas decididas y adecuadas a lo expresado, del p. 3 han quedado consentidas por las partes; no obstante ello deben reiterarse los oficios librados oportunamente, conjuntamente con lo planteado por Asesoría de Familia a fs. 189/192. Asimismo, en la instancia de grado, regularizar la situación procesal de L. V. P. Así lo propongo al acuerdo.

Las costas de la Alzada y conforme lo señalado se imponen por su orden y se difiere la regulación de honorarios al momento del acuerdo en el que se tendrán en cuanta las pautas arancelarias de la ley XIII N° 4.

A la segunda cuestión el Dr. Alexandre dijo:

Revocar parcialmente el fallo de fs. 163/169, en cuanto al plazo de lanzamiento que deberá ser prorrogado por imperio del DNU 766/2020, y las sucesivas prorrogas del mismo en tanto éstas no alteren sus términos, hasta el periodo y fecha de vigencia que rija en la etapa de ejecución de sentencia. Reiterar, en la instancia de grado los oficios en los términos de del punto 3) y 4) de la sentencia, conjuntamente

con lo solicitado por el órgano asesor en ésta instancia. Costas por su orden y se difiere la regulación de honorarios de conformidad a lo expuesto en los considerandos pertinentes.

A la primera cuestión el Dr. Nahuelanca dijo:

La sentencia se dicta a fs.163/169, punto 1°) Rechazando la excepción de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por las partes respectivamente. 2°) Hace lugar a la demanda interpuesta por la parte actora S. N. L. y condena a P. C. P. y a V. A. R. y/o quienes resulten ocupantes, del inmueble de la calle Manuel Arburua N|1 X de esta Ciudad, al desalojo del mismo dentro del plazo de 30 días de la firmeza del fallo. 3°) Ordena se brinde a la Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y al Instituto Provincial de la Vivienda, brinden solución habitacional a la Sra. V. A. R., a cargo de hijos menores, bajo la imposición de astreintes. 3) Rechaza la demanda contra el Sr. F. A. Impone las costas a los vencidos y regula los honorarios de los profesionales actuantes.

Apela la demandada a fs.170 y el recurso se concede a fs.131.

Los agravios se exponen a fs.182/184vta., que resultan contestados a fs.189/192.

Los agraviados condenados al desalojo se agravian respecto a la modalidad del lanzamiento, transcribe los términos del fallo y opone que el mismo debió establecer el plazo de lanzamiento comenzaría a regir a partir del 30 de setiembre de 2020, de conformidad con el DNU N° 320/2020, de fecha 29/03/20, que asimismo transcribe,

resaltando las medidas de aislamiento social preventivo y obligatorio que se deben cumplir, que dificulta aún más la posibilidad de buscar y hallar una nueva vivienda; que en su art.2 establece la suspensión de desalojos, hasta el 30 de setiembre del año en curso, siempre que el litigio se haya producido por falta de pago.

Destaca que en consecuencia que en el presente juicio se encuentran cumplidas todas las pautas contra las personas que ejercen la tenencia del inmueble como continuadores de la locación y destinado a la habitación, considerando además el carácter de orden público del DNU.

Peticiona en definitiva se revoque el punto II del resuelvo, se declare aplicable el DNU 320/2020 hasta el 30 de setiembre de 2020, en resguardo al derecho a la salud y al resguardo del grupo familiar que se encuentra residiendo en el inmueble y estableciendo que el plazo de 30 días corre a partir del de la última fecha indicada.

Se corre vista a la Asesora de Familia que se expide a fs.189/192, destacando que ejerce su ministerio en representación del adolescente L. V. P. y T. U. P., en tanto cesa su representación de A. N. P. por cumplimiento de su mayoría de edad.

Expone que no tiene objeciones que señalar a la defensa que ejerce la Sra. V. A. R., progenitora de los niños nombrados, precisamente en cuanto invoca las normas de orden público y suspende medidas de lanzamiento hasta el 30 de setiembre de 2020.

Sobre tales lineamientos y habiendo transcurrido la fecha indicada, refiere la continuidad de otro DNU N° 766/2020, que dispone la suspensión de los desalojos hasta el 31 de enero de 2021, por las razones previstas en el DNU antecedente. Por otra parte, requiere que toda medida judicial o extrajudicial que se disponga, deberá contemplar y respetar lo dispuesto en la Observación General N° 7, el derecho a una vivienda adecuada. Refiere los textos del derecho supranacional sobre la reubicación de las personas sujetas al desalojo y al desalojo injusto de los hogares o tierras, prevenciones también previstas por La Comisión de Derechos Humanos frente a los desalojos forzosos y expresar las medidas de prevención para garantizar las disposiciones del Pacto, como asimismo conforme a la norma constitucional por el reconocimiento de los derechos afines y normas concordantes que hacen a los derechos del niño.

Que conforme surge de los presentes actuados, el contrato de locación celebrado entre las partes vencía el 31 de marzo de 2015, luego operó una prórroga hasta 31 de marzo de 2017, pero la acción se inició el 5 de setiembre de 2017, ello es vencido el contrato, que puso a los locatarios en la obligación de restitución en forma inmediata, a la vez que suma la sentencia que el contrato estipulaba el vencimiento de pleno derecho. Destaca asimismo el fallo que el codemandado P. intento exculparse manifestando que al vencer el plazo de prórroga el se retiró del inmueble, defensa rechazada por el sentenciante.

Al margen de lo expuesto, la realidad de los ocupantes de la locación demuestra que habitan por continuidad que inicialmente era con el titular demandado, la Sra. V. A. R. y dos hijos menores, habiendo un tercer hijo – L. V. P. - adquirido la mayoría de edad en el curso del juicio, habiéndose ejercitado la defensa éste en tanto era menor, no obsta la conclusión del juicio, sin perjuicio de la intimación pertinente para su participación juicio y ejercite la defensas que estime le correspondan.

Si bien se advierte que la sentencia a fs.167vta. observo que el presente caso no encuadra en la previsión del art.4 del DNU N° 320/2020, adopta los recaudos de guarda del grupo vulnerable que permanece en el inmueble – siguiendo la jurisprudencia que cita – amplía el plazo de desalojo para la formalización de las diligencias del caso, advirtiendo que se libraron los oficios a las distintas entidades que deberían haber previsto el paliativo a la situación habitacional de la Sra. R., sin que hubieran respondido. A los mismos fines en razón del grupo vulnerable, dispone un plazo de 30 días para la efectivización del desalojo, sin perjuicio de reiterar los oficios a la Secretaría de Desarrollo Humano y Comunitario y Ministerio de Familia y Promoción Social en los mismos términos que los obrantes a fs.108/110, como que asimismo se libren oficios a la Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y al Instituto Provincial de la Vivienda.

En consecuencia, encontrándose cumplimentadas las condiciones de resguardo del grupo vulnerable, que atento la presencia de los niños corresponde aplicar la norma más beneficiosa, el DNU N° 766/2020, teniendo por operada la prórroga del contrato de locación hasta el 31/01/2021. Atento la temporaneidad de la norma de emergencia y a los fines protectorios propuestos a favor de los menores, deberá estarse a cuantas prorrogas de la norma se sucedan, en los mismos términos que contemplen el presente caso, hasta tanto se alcance la etapa de ejecución de sentencia.

Por lo que se advierte en consecuencia de los presentes actuados, con el concurso de la Asesoría de Familia, se advierte que el Sr. Juez actuante resolvió en su oportunidad el resguardo del grupo familiar vulnerable y atento al silencio de las dependencias oficiadas, no puede sino instarse con carácter reiterativo, librándose los oficios ordenados en la sentencia para concurrencia de todos los órganos vinculados y optimizar la asistencia y resguardo del grupo familiar especialmente durante proceso ejecutorio de la sentencia con plazos operativos.

El recurso de la parte actora prospera en consecuencia parcialmente, en el sentido de las prórrogas preestablecidas en los decretos de necesidad y urgencia señalados, advirtiéndose de las propias alegaciones y fundamentos de la Asesoría de Familia, se reconoce que bien las medidas de protección que deben arbitrarse, pero siendo el Estado el que debe salvaguardar la vivienda de los ciudadanos, deben

asimismo compatibilizarse con los derechos constitucionales del particular en cuando al bien locado.

Sin perjuicio del cumplimiento de los oficios oportunamente dispuestos en reiteración en la sentencia de primera instancia, atento el pedido de la Asesora de fs.189/192, ofíciese a los fines solicitados.

Por lo expuesto y la forma en que se resuelve, las costas de la Alzada corresponden por su orden, en lo demás: Voto: corresponde el pronunciamiento propuesto por mi colega preopinante, y que se cumplimenten en la primera instancia los oficios allí ordenados, en conjunto con el peticionado por la Asesoría de Familia en esta Alzada, e intimando la constitución procesal de L. V. P. en dicha instancia y en proceso de ejecución de sentencia.

Para regular honorarios rige la Ley XIII N° 4 DJP, los arts.5, 6, 13 y concords., el mérito del trabajo profesional y su resultado.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Revocar parcialmente el fallo de primera instancia de fs. 163/169, en cuanto al plazo de lanzamiento que deberá ser extendido hasta el 31/01/2021 y sucesivamente por imperio del DNU 766/2020 y las prórrogas del mismo, en tanto la sustancia del presente caso encuadre en sus términos y hasta la fecha de vigencia que prevea, durante la etapa de ejecución de sentencia.

2) Líbrense oficios reiteratorios a la Secretaría de Desarrollo Humano y Comunitario y Ministerio de Familia y Promoción Social, a la Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y al Instituto Provincial de la Vivienda, en los términos de los puntos 3) y 4) de la sentencia de primera instancia, concediendo nuevo plazo de cumplimiento.

3) Intimar en primera instancia y en proceso de ejecución de sentencia la constitución procesal de L. V. P.

4) Imponer las costas de la alzada por su orden.

5) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia al Dr. H. A. S. y la Dra. M. F. V., conjuntamente, en el por ciento (26 %), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

6) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La presente sentencia se dicta por dos vocales de Cámara en virtud de encontrarse vacante un cargo de juez de Cámara y concordar en la solución del caso (Ley V-174 y art. 274 CPCCCh -Ley XIII-5, Anexo A-).

JULIO ANTONIO ALEXANDRE
Juez de Cámara

FERNANDO NAHUELANCA
Presidente

REGISTRADA BAJO EL nro. DEL AÑO 2021
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "C"