En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los quince días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia del Dr. Manuel H. Pis Diez y asistencia de la primera vocal Dra. María Marta Nieto y de la segunda vocal Dra. María F. Zanatta (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"C., M. M. c/ G., C. F. s/ DESALOJO", expte. nro. 938/23,** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 2 (expte. nro. 3314/18), y atento al resultado del sorteo de fecha 26 de junio de 2024 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Marta Nieto, Dra. María F. Zanatta y Dr. Manuel H. Pis Diez.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 794/23 de fecha 4 de diciembre de 2023? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Mediante Sentencia Definitiva n° 794/23, el magistrado de grado hizo lugar a la demanda promovida por M. M. C., condenando a C. F. G., C. C. S. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble sito en la calle Ituzaingó n° x. de la ciudad de Comodoro Rivadavia al desalojo del mismo en el término de quince días, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza; asimismo ordenó que en idéntico plazo la Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y al Instituto Provincial de la Vivienda, en conjunción, brinden

solución habitacional al demandado, quien ostenta el cuidado personal de sus hijos menores de edad, bajo apercibimiento de astreintes; dispuso el libramiento de los oficios pertinentes, impuso las costas al demandado vencido y reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

Recursos:

Contra el fallo se alzó la parte demandada C. F. G. mediante ID 1339993, concedido mediante resolución del 22/12/23, se expresaron agravios, se denunció hecho nuevo y se solicitó apertura a prueba mediante ID 1383889, mereciendo réplica de la contraria conforme escrito digital ID 1405828.

Previa vista a la Sra. asesora de Familia, mediante SI n° 245/24 se rechaza la denuncia de hecho nuevo y prueba ofrecida por la demandada en escrito digital ID 1383889, difiriendo la imposición de costas y regulación de honorarios al momento de dictar sentencia definitiva.

Agravios. Réplica y tratamiento:

Advierto que la parte actora, en su escrito de responde ha planteado la deserción del recurso del demandado. Al respecto, expuse en otras oportunidades que coincido con el criterio de este cuerpo al que pertenezco en cuanto a que la aplicación de la sanción de deserción prevista en el ordenamiento procesal, en los casos en que existe un escrito de expresión de agravios, debe realizarse con criterio restrictivo y ponderando claramente los efectos de la sanción de deserción que literalmente pone punto final al litigio. Es que debe tenerse cuenta que la revisión de las resoluciones judiciales es un mecanismo procesal del que

solo en casos extremos puede privarse a los justiciables.

Por lo sostenido y por la gravedad de las consecuencias que de la declaración de deserción del recurso se derivan, en cuanto al proceso, se impone extremar la cautela en el análisis del escrito de apelación a fin de resguardar el derecho de defensa en juicio. Este criterio, ha sido impuesto por el Superior Tribunal de Justicia de nuestra provincia que expresamente ha sostenido que cuando existen dudas acerca de si el escrito de expresión de agravios abastece la carga que le impone la ley procesal respecto a rebatir adecuadamente las motivaciones de la sentencia recurrida, debe optarse por tenerla por satisfecha (*cf.* autos "G. Vda. de F., E", del 31-05-99; idéntico sentido autos "T.R.J., S.N. s/ Divorcio Vincular", del 22-03-00, nro. SAIJ00150014 y "P., R. c/ M. s/ diferencias salariales", del 23-0301, SAIJ 01150056, entre otros).

Aplicado ello al caso, advierto de la simple lectura del memorial y su cotejo con las constancias de la causa que el recurso se encuentra fundado y por ello daré tratamiento al mismo.

a. Se agravia en primer lugar el recurrente, en cuanto considera "insuficientes las medidas previas adoptadas por el juez de grado para llevar a cabo el desahucio", invocando vulneración a su derecho a la vivienda. Sostiene que el solo libramiento de oficios a la Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y al Instituto Provincial de la Vivienda con una ampliación exigua del plazo para el desalojo dispuesto en la sentencia apelada, de modo alguno se ajusta a la normativa constitucional y convencional

vigente, exponiendo a sus hijos menores de edad a la ausencia de alternativa al momento de efectivizarse el desahucio. Agrega que el apercibimiento de astreintes tampoco resulta adecuado para la problemática de su grupo familiar.

Efectúa consideraciones sobre las políticas públicas que a su entender debe implementar y ejecutar el Estado, señalando su responsabilidad de proveer en todo momento y hasta que ello suceda, de los bienes y servicios básicos que hacen a la supervivencia de los que habitan la vivienda cuyo desalojo se pretende, los que se encuentran a la vez, -en términos económicos- en una posición más desaventajada.

Concluye que previo al desahucio el juez de grado debió tomar en cuenta si los organismos del gobierno nacional o provincial, responsables de garantizar condiciones dignas de vida especialmente a la población en situación de vulnerabilidad, están haciendo efectivo el acceso a una vivienda adecuada, de acuerdo al Comentario General n. 4 al Pacto.

Resume que siendo necesaria la intervención del Estado a la luz de las normas internacionales y observaciones generales del Comité de la ONU, el magistrado de grado debió ordenar el libramiento de oficio a fin de que se tome conocimiento y disponer medidas adecuadas a fin de garantizar el traslado de la familia involucrada a una vivienda digna al momento de efectivizar el desalojo, intimando a todos los organismos pertinentes a dar una respuesta concreta en un plazo razonable.

Réplica:

Sostiene la actora que la sola invocación de normas de distinta índole, no es suficiente para probar en qué

se ha equivocado el juez de grado, como tampoco basta con remitirse a presentaciones anteriores.

Sostiene que el apelante se remite constantemente a presentaciones anteriores, y en función de ello señala que obran en el marco del proceso, conforme proveído del 04/03/20, que se ordenó el libramiento de oficios a la Subsecretaría de Desarrollo Humano y Familia de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, al Ministerio de Familia y Promoción Social del Chubut, Delegación de Comodoro Rivadavia, Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano y al Servicio de Protección de Derechos, a fin de requerirles que adopten en forma conjunta y coordinada medidas de acción positivas, necesarias y adecuadas tendientes a brindar y/o proporcionar soluciones habitacionales alternativas en resguardo del grupo familiar del demandado.

Subraya que la parte actora no es garante, ni tampoco responsable, del derecho a la vivienda de los menores; sino que son sus padres y, subsidiariamente, el Estado, quienes deben afrontar tal compleja problemática.

Apunta que desde la primera intimación fehaciente efectuada al apelante mediante CD n° x., y luego con el inicio de la acción de desalojo en su contra, pasaron aproximadamente nueve años, durante los cuales la contraria no se ha preocupado y ocupado de gestionar una vivienda o un lote ante los organismos competentes. Abunda que ni siquiera ha acreditado la recurrente ser aspirante a una vivienda o haberse inscrito ante IPV ante el área de Tierras de la M.C.R., máxime cuando en el marco del proceso de desalojo no ha insistido, reiterado, y reclamado con la diligencia que tal

necesidad amerita, ante los organismos públicos con competencia al efecto, no siendo suficiente enunciar derechos de raigambre constitucional y convencional.

b. Como segunda queja el apelante señala que el juez de grado hizo caso omiso de su situación familiar y del derecho de las personas menores de edad involucradas. El juez de primera instancia hizo lugar a la demanda de desalojo, y para establecer la modalidad de lanzamiento o de hacer efectiva la sentencia, ante la posibilidad de no producirse la restitución voluntaria del inmueble, objeto de desalojo, teniendo en cuenta la situación del demandado y los menores que habitan con él, según surge de las constancias de autos, lo manifestado por la propia abogada adjunta de la Asesoría de Familia y el informe social obrante a fs. 127/129, estimó razonable ampliar el plazo de manera proporcional a las diligencias que deban realizarse para asegurar el resguardo de los derechos de los niños involucrados.

Para ello, tuvo presente el precedente jurisprudencial dictado por la Sala B de la Excma. Cámara de Apelaciones de esta ciudad en autos: "M. S. M. c/ B. L. F. y/o F. N. M. y/o F. A. R. y/o C. V. H. s/ Desalojo", expte. n° 33/2018, S.D. n° 026/2019, en relación a la posibilidad de ampliar el plazo procesal para efectuar las diligencias del caso.

Advirtió el magistrado de grado que se libraron oficios a distintas entidades que deberían haber previsto una solución o por lo menos un paliativo a la situación habitacional que atraviesa el demandado con sus hijos menores de edad, pero hasta la fecha no se ha recibido solución alguna, por lo que ante la

vulnerabilidad de los menores y la necesidad de satisfacer el derecho a la vivienda en tal razón amplío el plazo fijado en el art. 698 del C.Pr. a quince días.

Se agravia la parte demandada con fundamento en el derecho de los niños a la vivienda familiar, citando la normativa constitucional y convencional internacional aplicable (art. XI de la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre; Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art. 1l); Convención sobre los Derechos del Niño (art. 27.2), entre otros. Cita doctrina.

A modo de colofón, expresa que en el trámite de desalojo, el juez *a quo* no puede efectuar una disociación con el derecho de las personas que habitan dicho inmueble, máxime cuando hay un derecho de raigambre constitucional que resguardar con el máximo de los recursos existentes.

Réplica:

En cuanto al agravio expresado sobre que "el magistrado de primera instancia hizo caso omiso al derecho de las personas menores de edad", explica la actora que si esto fuera así, el mismo no hubiera tenido presente en su resolución el informe social obrante a fs. 127/129 emitido por la abogada adjunta de la Asesoría de Familia, o dictado el proveído de 17/08/2022 donde en el párrafo *in fine* el juez de grado dice: Al ID 772524, agréguese el Informe Social n° 101/22. Asevera que de acuerdo a las constancias de autos, se ha vulnerado el derecho de propiedad de la actora, atento a la ilegalidad e ilegitimidad con la cual se ocupa el inmueble, el abuso de confianza y la mala fe padecida por la misma.

C. Cuestiona en tercer lugar la recurrente, la omisión del sentenciante en correr vista a la asesora de Familia previo a resolver, invocando el art. 103 del CCCN. Destaca que la funcionaria representante del ministerio pupilar no tuvo oportunidad de emitir dictamen previo a la sentencia en crisis, considerando el recurrente que ello la vicia de nulidad, por cuanto los intereses de los menores de edad involucrados, sujetos pasivos del desalojo, tornan no solo procedente sino obligatoria su actuación en los presentes actuados.

Réplica:

Estima la actora que de acuerdo a las constancias de autos no asiste razón al apelante, ya que al resolver el juez de grado consideró: "…según surge de las constancias de autos, lo manifestado por la propia abogada adjunta de la Asesoría de Familia y el informe social obrante a fs. 127/129, que tengo presente en los términos señalados…".

Destaca que durante todo el proceso de desalojo, desde el inicio, en la apertura a prueba, y hasta su finalización, el juez *a quo* dispuso se corra vista y se dé intervención a la Asesoría de Familia, por ejemplo, conforme obra fs. 08, conforme surge en proveído 6684270 de fecha 24/06/2022, en proveído 6666063 de fecha 10/06/2022, proveído 6777252 de fecha 30/8/2022, proveído 6756281 de fecha 17/08/2022, o a través del informe acompañado por el apelante, suscripto por Patricia Aranda.

Concluye que de este modo se acreditó claramente la participación de la asesora de Familia en los presentes autos, tornando abstracto el pedido del apelante.

Sin perjuicio de las intervenciones señaladas y vistas conferidas oportunamente, advierte que la misión de la asesora de Familia debería haberse enfocado en lograr mayor articulación entre los órganos del Ministerio de la Defensa Pública y los de Protección de Derechos del Poder Ejecutivo, para así coordinar esfuerzos en pos del grupo familiar.

Tratamiento de los agravios:

Abordaré el análisis de aquellas cuestiones que resultan conducentes para la solución a adoptar, pues es derecho elemental del juzgador de no seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, limitándose a escoger entre aquellos que guardan relación directa con la litis y que revisten sustancial importancia para la justa solución del diferendo (*cf*. Corte Sup., ED 18-780; CNCiv., Sala D, ED 20-B-1040; Sup. Corte de Bs.As., Ed 105-173; esta Sala, expte. no. 114.223/98, entre muchos otros).

Teniendo en cuenta que no se ha cuestionado el derecho de la accionante a requerir la restitución, desocupación del inmueble objeto del proceso, al menos no en su oportunidad, sino que se cuestiona el modo y tiempo dispuesto para efectivizar la orden de desalojo en atención a las particulares circunstancias que atraviesa el grupo familiar que habita dicho inmueble, como asimismo la insuficiencia de las medidas complementarias dispuestas por el juez de grado a fin de procurar la satisfacción del derecho a vivienda de los demandados, trataré los agravios conjuntamente, adelantando que el recurso no prosperará y doy motivos.

En primer término debo señalar el tiempo del proceso transcurrido y el tiempo que el demandado se encuentra habitando el inmueble, el que reconoce de titularidad de los accionantes. La garantía constitucional de debido proceso y tutela judicial efectiva implica el respeto por el plazo razonable de duración de los procesos judiciales; así, sin reiterar los fundamentos y conclusiones de la CIDH en los casos "F." (muy parecido al presente) o "M.", entre varios más, donde se ha responsabilizado al Estado argentino por la violación del plazo razonable. En este norte, debo señalar que en estas actuaciones, a poco que se avanza en su estudio, claramente puede advertirse que tanto por la actividad de la partes, como por la falta de dirección enérgica del juzgado, el proceso ha durado más allá del tiempo previsto para el mismo, conforme su objeto.

Aun cuando se pretendiera intentar justificar parte de ese tiempo, en el acaecimiento de la pandemia generada por el covid-19, recuerdo que el Poder Judicial de la Provincia del Chubut, al 20 de abril del año 2020 (un mes de iniciada la pandemia) ya había establecido la presentación electrónica de escritos, y la posibilidad de teletrabajo y firma digital para los empleados judiciales, es decir, tal excusa, podría ser atendible solo en un mínimo impacto.

Aparece evidente que se ha vulnerado el principio de tutela judicial eficiente, en detrimento de la parte actora y en beneficio del demandado, quien, ante la dilación del trámite, por motivos que aparecen claramente en el caso, ha estado viviendo en el inmueble objeto del proceso, por más de nueve años, sabiendo el

derecho de la parte actora a requerir su reintegro, al punto tal que –conforme certificados de nacimiento adjuntados y vista presentada por la Sra. asesora de Familia- de sus cinco hijos, por aquel entonces todos menores de edad, hoy solo L de 17 años y N. de 15 años, son menores de edad.

Así, ante las manifestaciones del recurrente, de sus propias necesidades y las citas de jurisprudencia internacional, pactos y demás instrumentos de derechos humanos que deben ser aplicados por formar parte del ordenamiento jurídico interno, agraviándose por entender que no ha sido suficiente las medidas adoptadas por el juez de grado, en forma preliminar, entiendo que dicho agravio deviene prematuro, por cuanto si la medida resulta insuficiente o no, surgirá en oportunidad de ejecutarse la sentencia y ante el incumplimiento voluntario de la orden de desalojo.

En segundo término, no expone cuáles han sido las medidas adoptadas o requeridas en su propio interés, judicial o extrajudicialmente, su resultado, responsables, organismos intervinientes, para solucionar su problema habitacional, pareciendo que el único que debe soportar las consecuencias de ello, es la parte actora, a quienes se le exige la solidaridad y privación de la propiedad, también derecho con garantía constitucional. En tercer lugar, desde el comienzo el presente trámite es un desalojo, en el cual no cabe modificar su objeto a fin de obtener un pronunciamiento judicial distinto al objeto, so riesgo de afectar el principio de congruencia y desnaturalizar el trámite.

Acierta la recurrente en cuanto a las obligaciones del Estado frente a los adolescentes que integran el

grupo familiar que habita el inmueble, su aplicación al presente caso, pero no logra, aún en la insistencia de sus fundamentos, conmover el objeto del trámite, el derecho de los actores y la falta de responsabilidad de estos frente a la vulnerabilidad del grupo familiar del demandado.

También surge cierto el razonamiento del juez de grado, en la sentencia recurrida y no controvertido en los agravios, en cuanto a que el demandado, quien introduce en el recurso cuestiones no expuestas ni debatidas en la instancia de grado, por los motivos antes expuestos –falta de relación jurídica causal entre actora y demandados, insuficiencia del proceso, etc.- a que en oportunidad de contestar demanda, se expuso que habita el inmueble desde tres meses antes del fallecimiento de su titular, quien se lo dio en locación, tratando de introducir una postura y teoría del caso con sustento en actos posesorios, lo que, indirectamente, contraría la postura de habitar bajo la forma de locación.

Y debo enfatizar que el presente proceso es un proceso de desalojo, donde se acciona solicitando el desahucio del inmueble del cual, la actora es la administradora por fallecimiento de su titular y la demandada es un ocupante que no acredita en calidad de qué ocupa y qué derecho le asiste, siendo analizadas dichas cualidades no en relación al derecho a usar el bien sino la pretensión de desalojo deducida.

En efecto, el objeto del desalojo se circunscribe a la desocupación de un bien inmueble, en favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga. La acción es personal. Tal como lo expone la propia actora

en su escrito de demanda, ha sido resuelto por el juez de grado el objeto de este proceso, es el desalojo del bien inmueble respecto al cual, la parte actora detenta derechos.

De tal forma que quedan excluidas de su ámbito –de la acción de desalojo- todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, siendo por ende, ajeno a su órbita lo que conlleva a dirimir la propiedad o la posesión, toda vez que para el reconocimiento de tales derechos –y otros también- hay vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias. (CNCiv., Sala G, 26/11/90, ED, 141-385; íd. Sala J, 26/4/99, LL 2000-B-522, entre muchísimos otros).

Entiendo que el juicio de desalojo no es la vía adecuada para que en él puedan debatirse y dilucidarse cuestiones que desbordan su objetivo, y nótese que sobre esto versa la arbitrariedad denunciada, y en el caso, se ha confundido el análisis desviando el mismo a pretensiones que no corresponde sean sustanciadas con la parte actora, por carecer de legitimación para ello. Es que las cuestiones relativas al mejor derecho a la posesión o la posesión misma, son propias de acciones posesorias, petitorias o contractuales, reales, ajenas al ámbito del desalojo, por lo que cuando el carácter de poseedor invocado, aparezca con visos de seriedad, será insuficiente el marco del juicio de desahucio para dirimir tal contienda, debiendo ventilársela por otros medios procesales, creados para ello. Con mucha más razón, cuando se reconoce la calidad de locador, es decir la ocupación reconociendo la titularidad en otro.

Sentado ello, es que ya desde el código civil anterior, se interpretó que la pretensión de desalojo se da contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible, vale decir contra quienes son tenedores que reconocen en otro la titularidad del dominio (art. 2460 y sigtes. del Código Civil derogado), pero no contra quien posee “animus domini”.

Es cierto, como fundamenta la recurrente, que en el caso, quizás con mayor intensidad al inicio del trámite, en atención a las edades de los hijos de la parte demandada, resulta necesaria la intervención del Estado a la luz de las normas internacionales y observaciones generales del Comité de la ONU, y así fue dispuesto por el magistrado, quien libró oficios a la Subsecretaria de Desarrollo Humano y Familia de la MCR al Ministerio de Familia y Promoción Social del Chubut, al IPV y DU, al Servicio de Protección de derechos y dio intervención a la Asesoría de Familia. Siendo que el interés es la medida de la acción, y el grupo familiar del demandado se encuentra debidamente asistido y asesorado, el resultado de tales diligencias preventivas, es una carga que pesa sobre el propio interesado, no sobre la parte actora, ajena a su situación habitacional.

Es sabido que la legitimación procesal es la consideración especial que tiene la ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio, y, en virtud de la cual, exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en el proceso (…) la falta

de legitimación para obrar (…) tiende a denunciar la falta de capacidad civil para estar en juicio o la insuficiencia de representación que aquí consideramos sostiene la ausencia de legitimación procesal, es decir, que el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la Ley para asumir tales calidades con referencia a la materia concreta sobre la que versa el proceso.

Conforme los fundamentos expuestos, confirmo la sentencia de grado

Costas y honorarios:

Conforme el resultado del proceso y por no encontrar motivos para apartarme del principio general que impone las costas al vencido, las de ambas instancias, corresponde sean soportadas por la demandada perdidosa (art. 69 C.Pr.).

Respecto a la regulación de honorarios de esta instancia, propondré regular los correspondientes a las Dras. C. C. D., L. I. S. y A. D., conjuntamente en el 25% y los del Dr. G. M. W., en el 27%, en ambos casos respecto de los que fueran regulados por los trabajos efectuados en la instancia de grado, más el IVA si correspondiera.

A la segunda cuestión, la Dra. Nieto dijo:

1) Rechazar el recurso de apelación y confirmar la Sentencia n° 794/23 en todas sus partes.

2) Imponer las costas de esta instancia, al demandado recurrente vencido y regular los honorarios correspondientes a las Dras. C. C. D., L. I. S. y A. D., conjuntamente en el 25% y los del Dr. G. M. W., en el 27%, en ambos casos respecto de los que fueran

regulados por los trabajos efectuados en la instancia de grado, más el IVA si correspondiera.

3) Tener presente la reserva del caso federal.

A la primera cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

La Sentencia nro. 794/2023 hizo lugar a la demanda promovida por M. M. C., y condenó a C. F. G., C. C. S. y/o quienes resulten ocupantes del inmueble sito en la calle Ituzaingó n° x. de la ciudad de Comodoro Rivadavia al desalojo del mismo en el término de quince (15) días, contados a partir de que dicho fallo adquiera firmeza, y bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza. Dispuso que se libre oficio a la Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y al Instituto Provincial de la Vivienda para que en conjunción, brinden solución habitacional al demandado, quien ostenta el cuidado personal de sus hijos menores, bajo apercibimiento de la imposición de astreintes ante el caso de incumplimiento de la orden judicial que aquí se despacha, debiendo las oficiadas informar el cumplimiento de lo ordenado en autos. Condenó a abonar las costas del proceso a la parte vencida y reguló honorarios. I. *El recurso*:

La demandada por su propio derecho y en representación de sus hijos menores de edad recurrió la sentencia conforme escrito electrónico (ID 1339993). Obran glosados los agravios en pieza digital (ID 1383889) que merecieron respuesta por la actora en ID 1405828.

Los antecedentes del caso, el fallo y el contenido del memorial han sido reseñados por quien abre el

acuerdo, razón por la que me remito a tal relato con el fin de evitar repeticiones estériles.

Sentado ello, y tras la lectura del memorial, he de señalar que coincido con la interpretación que de los agravios efectuó la Dra. Nieto en cuanto la demandada no se opone al desalojo ordenado ni a la procedencia del mismo, sino que le causa gravamen la supuesta insuficiencia de las medidas adoptadas para asegurar el derecho a la vivienda de los niños que habitan el inmueble cuyo desahucio se ordenó, y la omisión del sentenciante de correr vista a la asesora de Familia previo a resolver.

Concretamente, señaló que el solo libramiento de oficio a la Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y al Instituto Provincial de la Vivienda con una ampliación exigua del plazo para el desalojo, de modo alguno se ajusta a la normativa constitucional y convencional vigente, exponiendo a los niños a la ausencia de alternativa al momento de efectivizar el desahucio; teniendo en cuenta que el apercibimiento de astreintes no resulta adecuado para la problemática del grupo familiar.

Para dar respuesta a la queja, es necesario en primer término, reseñar los antecedentes de la causa.

Con fecha 14 de noviembre de 2018 la Sra. M. M. C., interpuso la presente acción de desalojo contra el Sr. C. F. G. y/o cualquier otro ocupante aduciendo que el demandado ocupa sin autorización el inmueble sito en calle Ituzaingó nro. x. del barrio Ceferino Namuncurá de esta ciudad, y que intimado que fue el accionado para dejar el inmueble, hizo caso omiso motivando la promoción del presente juicio.

Compareció a juicio el demandado el 12/02/2020, y según el relato efectuado, en el año 2015 suscribió contrato de locación respecto del inmueble situado en la calle Ituzaingó nro. x. del Barrio 9 de Julio de esta ciudad con el Sr. G. C. O., quien falleció tres meses después de que comenzaran a alquilar. Señaló que en forma posterior al fallecimiento no continuó abonando alquiler a persona alguna pues el causante era el único que detentaba la posesión del inmueble. Dijo residir allí, desde el año 2011 junto a su grupo familiar constituido por su pareja y madre de sus hijos, Sra. C. C. S. y sus cinco hijos menores de edad.

Señaló que en el año 2019 se comunicó telefónicamente una persona que dijo llamarse S. C. que vivía en Mendoza y que hablaría con los herederos de la sucesión que no se preocupara porque podía seguir viviendo allí, no obstante lo cual en el mes de diciembre de 2019 recibió la cedula de notificación del presente desalojo.

Resistió la calidad de intruso que se le achacara, aludiendo a su carácter inicial de inquilino, y adujo haber efectuado actos posesorios continuos y pacíficos en el inmueble objeto de autos. Hizo alusión a la situación de vulnerabilidad económica del grupo familiar.

Solicitó se dé intervención de los organismos del gobierno nacional, y provincial responsables de garantizar las condiciones dignas de vida especialmente a la población pobre (Subsecretaria de Desarrollo Humano y Familia MCR, IPV, SPD, Ministerio de Familia), así como la necesaria intervención de la Asesoría de Familia.

El 05/08/2020 en representación complementaria de los niños C., S., I., L y N., la Sra. asesora de Familia contestó la vista conferida, y puso en conocimiento del tribunal de grado que requirió extrajudicialmente un informe al Servicio Social de la Defensa Pública que en su carácter de órgano complementario le informó que en el inmueble objeto del presente reside el demandado, junto a sus hijos y la progenitora de los niños; que el grupo familiar atraviesa una situación de extrema precariedad económica y habitacional, y que lo que han podido ir adquiriendo con el producto del esfuerzo laboral del Sr. G. fue invertido en mejoras necesarias y útiles en el inmueble tanto en forma previa y posterior al fallecimiento del Sr. C., a quien consideraban único propietario de dicho bien.

En hojas 127/129 obra informe social nro. 101/22, de fecha 08/08/2022 que da cuenta de que persiste en el tiempo la situación de vulnerabilidad económica del grupo familiar.

Producida la prueba ofrecida por las partes y admitida por el tribunal, el 4 de diciembre de 2023 se dictó la sentencia en crisis.

El juez consideró que no obstante haber alegado el accionado encontrarse en posesión del inmueble, pesa sobre él la obligación de restituir, ya que reconoció que el causante antes de fallecer se lo dio en locación, y por ello reviste la calidad de simple tenedor. Como consecuencia de ello, dispuso el desalojo y el libramiento de oficio a la Municipalidad en los términos reseñados a efectos de procurar una solución habitacional. Teniendo en cuenta la situación del grupo familiar que habita el inmueble, estimó razonable

ampliar el plazo previsto para el desahucio de manera proporcional a las diligencias que deban realizarse para asegurar el resguardo de los derechos de los niños involucrados.

Reseñadas las constancias de la causa, y en los límites del agravio que referí, no advierto la insuficiencia de las medidas adecuadas con el fin de cumplir con los estándares mínimos "en caso de desahucio" como señala la demandada.

Tal y como he tenido oportunidad de señalar en anterior oportunidad, la prohibición de los desalojos forzosos en el marco internacional de los derechos humanos no se aplica a los desalojos llevados a cabo de conformidad con la ley y las disposiciones de los tratados internacionales de derechos humanos (*cf*. Observación General nro. 7).

En tal sentido, el Comité considera que entre las garantías procesales que se deben respetar en todas las etapas en el contexto de los desalojos forzosos figuran: a) una auténtica oportunidad de consultar a las personas afectadas; b) un plazo suficiente y razonable de notificación a todas las personas afectadas con antelación a la fecha prevista para el desalojo; c) facilitar a todos los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y, en su caso, a los fines a que se destinan las tierras o las viviendas; d) la presencia de funcionarios del gobierno o sus representantes en el desalojo, especialmente cuando este afecte a grupos de personas; e) identificación exacta de todas las personas que efectúen el desalojo; f) no efectuar desalojos cuando haga muy mal tiempo o de noche, salvo que las

personas afectadas den su consentimiento; g) ofrecer recursos jurídicos; y h) ofrecer asistencia jurídica siempre que sea posible a las personas que necesiten pedir reparación a los tribunales.

Analizadas las constancias de autos, advierto en primer término que no merece reproche el trámite adoptado en la causa.

Nótese que las medidas oportunamente solicitadas por la demandada fueron admitidas por el tribunal ordenándose en fecha 04/03/2020 el libramiento de los oficio requeridos a la Subsecretaría de Desarrollo Humano y Familia de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, al Ministerio de Familia y Promoción Social del Chubut, Delegación de Comodoro Rivadavia, Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano y al Servicio de Protección de Derechos a fin de requerirles que adopten en forma conjunta y coordinada medidas de acción positivas, necesarias y adecuadas tendientes a brindar y/o proporcionar soluciones habitacionales alternativas en resguardo del grupo familiar del Sr. C. F. G..

Luego, mediante ID 720175, en fecha 22/06/2022 la Sra. asesora de Familia informó que promovió el retiro de los oficios por parte de la letrada de los demandados a fin de dar cumplimiento con lo oportunamente ordenado por S.S., y de esta forma dar continuidad a los reclamos extrajudiciales promovidos también por el área DESC del Ministerio.

Asimismo, se puso en conocimiento del Juzgado, que desde el área del Ministerio Público de la Defensa encargada de la defensa de DESC realizó gestiones ante

la MCR relativas al trámite de adjudicación del inmueble objeto de autos.

Entonces, teniendo en cuenta la fecha en que la demandada se notificó del inicio de la presente causa (diciembre de 2019), se advierte que transcurrió en exceso un plazo razonable y suficiente para coordinar la estrategia a seguir para el momento del desahucio.

En el marco de sus funciones, tanto asesores como abogados del Área DESC, quienes tienen la misión de atender los casos en que se vean amenazados o vulnerados, dichos derechos con estructura orgánica funcional y administrativa, deben y debieron, durante todo el trámite del presente generar actuaciones ágiles, eficaces y desburocratizadas, priorizando las intervenciones extrajudiciales para establecer circuitos de comunicación y contactos directos con los estamentos estatales responsables de la definición y ejecución de políticas públicas vinculadas con las materias de su incumbencia (*cf*. Anexo I Resol. 22/08DG).

En conclusión existió un plazo e información suficientes para la elaboración de estrategias anticipadas que, ante la ejecución de la presente sentencia garanticen la protección integral de los NNA y todo el grupo familiar, sin que corresponda al tribunal agotar tales instancias, toda vez que los lineamientos de acción claramente establecen la prioridad de las gestiones extrajudiciales y la necesidad de activar remedios judiciales una vez fracasadas las mismas o en caso que resulten inviables y sin perjuicio de la demandada, en este caso la recurrente, de reclamar por la vía administrativa el cumplimiento de esas prestaciones.

Cabe señalar que además la sentencia ordenó libramiento de oficio a la Secretaría de Tierras de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia y al Instituto Provincial de la Vivienda para que en conjunción, brinden solución habitacional al demandado, quien ostenta el cuidado personal de sus hijos menores, bajo apercibimiento de la imposición de astreintes ante el caso de incumplimiento de la orden.

Entiendo que tal previsión da adecuada protección a fin que en la etapa de ejecución de sentencia, a través de la ADDESC se arbitren las medidas pertinentes para garantizar la tutela y defensa de los derechos de los menores de edad a no verse privados de una vivienda y que el procedimiento que se lleve a cabo para el lanzamiento contenga las garantías mínimas y adecuadas.

En este sentido, esta alzada ha señalado con anterioridad que la intervención del Ministerio Público en estos casos está orientada a verificar que los niños, niñas y adolescentes no estén privados de su derecho a la vivienda, que debe serle proporcionada en primer término por sus padres y obligados alimentarios y ante la imposibilidad de garantizarlo, deben recurrir a las autoridades competentes (*cf*. anterior Sala B, S.I. 202/2011 del 29/11/2011, 60/2013 del 16/4/2013, y mi voto en SD “CyC” nro. 15/2018, con cita de CNCiv, Sala E, 19/11/2012 en autos “G. S., J. A. c. E., H. y otros s/ desalojo por falta de pago”, AR/DOC/1500/2013).

Asimismo se ha sostenido que los particulares en principio no son los obligados a satisfacer esa garantía, sin perjuicio de las cargas que el Estado pueda imponerles (CNCiv. Sala I, "S. c. ocupantes s/ desalojo” y las citas que allí se hacen de Nora Lloveras,

Miguel Ángel Ekmedjian y María Angélica Gelli; íd Sala I, "D. B., V. H. c. C., A. H. y otro s. desalojo" del 11/10/2016 y más recientemente en "P.S.G c/ P.D.A.M y Otro s/ Desalojo: por vencimiento de contrato", del 10/12/2018) y la Corte Suprema Justicia estableció que el legitimado pasivo directo es el Estado ("Q. C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo. Q. C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo", sentencia del 24 de abril del 2012.

Por ello tampoco es admisible retardar aún más el cumplimiento del deber de restituir el inmueble a su propietaria.

En el caso, el Ministerio Público, desde el área de la Defensa, de la Asesoría y de las Oficinas de ADDESC, han tenido al menos, cinco años a la fecha del presente para abordar el caso; y la sentencia dispuso medidas adecuadas a fin de garantizar el acceso a una solución habitacional al momento de efectivizar el desalojo, intimando a los organismos pertinentes, de allí que el reproche en ese sentido deviene inadmisible.

En función de lo expuesto se rechaza el primer agravio.

Adelanto que tampoco prosperará la pretensión de nulidad de la sentencia cuyo único fundamento radica en la omisión de correr vista de los actuados a la asesora de Familia previo a resolver, toda vez que no se expone un perjuicio concreto derivado de ello.

Tal como precedentemente señalé, la Asesoría de Familia evacuó vista en el expediente en dos oportunidades previo al dictado de la sentencia de grado, así como también lo hizo en esta instancia antes del dictado de la presente.

En estos términos la pretensión que expone carece de fundamento en las constancias de la causa y por ello debe desestimarse.

Es que el resguardo real la garantía constitucional de defensa en juicio no implica que el juez deba abroquelarse en el ritualismo estéril, degenerando el formulismo, pues no rige el principio de que las formas deben ser observadas por sí mismas, así como tampoco hay nulidad, por la nulidad misma, sino que, el juez debe encontrar un factor de equilibrio entre el cumplimiento de las formas, y que la exigencia de su observancia, no impida la obtención de una sentencia válida cuando –como en el caso- no se visibiliza la ausencia de participación que endilga.

Con base en estas premisas se impone el rechazo del agravio.

III. *Costas y honorarios*:

Las costas de esta instancia se imponen al demandado vencido por aplicación del principio general de la derrota.

Los honorarios de segunda instancia deben ser fijados de conformidad con las pautas generales del artículo 5 de la ley arancelaria y por aplicación de las escalas específicas del artículo 13 del mismo ordenamiento. Acompaño la propuesta regulatoria en el 27% de los fijados en la primera instancia para el letrado de la parte actora y del 25% para las letradas del recurrente.

A la segunda cuestión, la Dra. Zanatta dijo:

Por coincidir con la propuesta de la Dra. Nieto, adhiero a su fórmula postulatoria.

En este estado, y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Manuel H. Pis Diez no emite su voto.

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

1) Rechazar el recurso de apelación y confirmar la Sentencia n° 794/23 en todas sus partes.

2) Imponer las costas de esta instancia al demandado recurrente vencido.

3) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en esta instancia a las Dras. C. C. D., L. I. S. y A. D., conjuntamente, en el veinticinco por ciento (25%) y los del Dr. G. M. W. en el veintisiete por ciento (27%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera.

4) Tener presente la reserva del caso federal.

5) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL nro. 12 DEL AÑO 2024
DE LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"