

5. CASOS DE DESALOJO Y PROBLEMAS DE VIVIENDA

1. Presentación

Los conflictos jurídicos derivados del uso de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires son un motivo frecuente de consultas y solicitudes de asistencia en el Patrocinio Jurídico Gratuito de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires. La problemática del acceso a la vivienda en la Ciudad se ubica en un contexto de un mercado con precios en alza, caracterizado por la construcción de unidades nuevas, con servicios variados dirigidos a un grupo de consumidores con un poder adquisitivo medio-alto. Este aumento de los precios, que se origina en algunos barrios de la Ciudad, como Belgrano, Caballito y Barrio Norte, expande sus efectos hacia los barrios periféricos a los que se desplazan las personas que no pueden pagar el precio de compra o alquiler. Los valores de los alquileres también acompañan estas subas, a lo que se suma la dificultad de acceder a las fianzas que el mercado inmobiliario exige.

El informe elaborado por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad en el año 2015 da cuenta de los problemas habitacionales que padecen los sectores vulnerables: el 40 % de los habitantes de la Ciudad son inquilinos u ocupantes, frente a lo cual aparecen 65000 viviendas desocupadas.¹ La creciente demanda de vivienda popular requiere una acción intensa por parte del Estado que a través de distintas estrategias debe garantizar el acceso al derecho. La construcción directa de viviendas por parte del Estado, los subsidios habitacionales, el acceso al crédito a través de la banca oficial y la promoción de condiciones posibles en la banca privada, la mejora en el acceso a las fianzas, son políticas públicas que permitirían mejorar esta situación, pero que aún no logran paliar el grave déficit habitacional, dando respuestas adecuadas en tiempo y forma.

1. “La situación habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, disponible en <http://www.defensoria.org.ar/wp-content/uploads/2015/09/SituacionHabitacional-1.pdf>

En este contexto, las consultas y pedidos de patrocinio jurídico exigen el ejercicio de una abogacía flexible, creativa, capaz de ejercer la protección de un derecho humano fundamental en intersección con el derecho de propiedad individual, las políticas públicas insuficientes o lentas, y la presión de los grupos económicos en búsqueda de negocios inmobiliarios.

En esta parte del anuario ofrecemos ejemplos de intervenciones de este tenor, a partir de las cuales es posible pensar un ejercicio profesional comprometido a la vez con la defensa de la parte y el interés social. A los efectos de este análisis, hemos ordenado las intervenciones en tres categorías:

- Casos que reflejan el conflicto entre el derecho a la vivienda y la propiedad privada;
- Casos que han requerido intervenciones en áreas y ramas diversas;
- Casos que han requerido defensas procesales como estrategia

2. Derecho humano a la vivienda y derecho a la propiedad privada

El derecho humano a la vivienda reconoce como su fuente normativa más importante las referencias contenidas en los Tratados de Derechos Humanos incorporados al texto constitucional en la reforma constitucional de 1994 al artículo 75 inciso 22. De este modo, el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948 expresa que “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...”. El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, a su vez en su artículo 11 establece: “Derecho a un nivel de vida adecuado. Comprende el acceso a alimentación, vestido y vivienda adecuados, así como a la mejora continua de las condiciones de existencia...”. La Convención Americana sobre Derechos Humanos contiene una fórmula menos específica en su artículo 26: “Desarrollo Progresivo. Los Estados Partes se comprometen a adoptar providencias, tanto a nivel interno como mediante la cooperación internacional, especialmente económica y técnica, para lograr progresivamente la plena efectividad de

los derechos que se derivan de las normas económicas, sociales y sobre educación, ciencia y cultura, contenidas en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, reformada por el Protocolo de Buenos Aires, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa u otros medios apropiados”.

A su vez, la propiedad también tiene reflejo normativo en los instrumentos mencionados. La Declaración Internacional establece en su artículo 17 que: “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”. La Convención Interamericana se refiere al derecho de propiedad en su artículo 21: 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley. Este último instrumento es el que presenta una orientación frente al conflicto de derechos, relativizando la prerrogativa individual frente al interés social, profundizado a partir del mandato convencional.

El derecho a la vivienda es un derecho social, contemplado en los textos constitucionales durante el siglo XIX, en el movimiento llamado “constitucionalismo social, y es el ejemplo más acabado de que los derechos sociales requieren intervenciones estatales positivas, acciones concretas que garanticen ese derecho, a partir de la socialización de su costo y de la planificación y realización de políticas públicas. Pero el conflicto jurídico que analizamos se suscita a partir de relaciones contractuales entre particulares y de incumplimiento de alguna de las obligaciones pactadas. El interrogante de cuál es la responsabilidad individual frente a un derecho humano que debe ser garantizado por el Estado queda en el centro de la tarea del abogado, y la respuesta que se elija determinará la estrategia a seguir.

El trabajo de los letrados del Patrocinio Jurídico en estos casos avanza en la línea del reconocimiento de los límites a la propiedad y al ejercicio de los derechos que contienen los artículos 9 a 14 del Código Civil y Comercial de la Nación, algunos de ellos ya presentes en la reforma de la ley 17.711. Estos límites establecidos, entre los que se encuentran el ejercicio abusivo de los derechos, el abuso de la posición dominante, el principio de buena fe, son ejemplos de límites al modo de

ejercicio del derecho a la propiedad. A partir de esta premisa, las intervenciones de los letrados del patrocinio se ha enfocado en obtener un ejercicio funcional y adecuado del derecho a la propiedad de las personas que reclaman desalojos y cobros de sumas de dinero que ponen en riesgo a la vivienda. El mandato de los tratados de derechos humanos de un derecho de propiedad con límites ha llegado al derecho civil, y debe hacerse ostensible en la práctica abogadil.

3. El derecho a la vivienda, el proceso judicial y las políticas públicas

Otro grupo de intervenciones (casos 1, 3, 5 y 6) están caracterizadas por el despliegue de estrategias que involucran a distintos organismos estatales que gestionan políticas públicas de protección de la vivienda, en combinación con la actuación dentro de los procesos judiciales. Los abogados han logrado articular los tiempos de los procesos judiciales mientras activan mecanismos de protección (subsidios habitacionales, préstamos para vivienda) que requieren varias destrezas del abogado que podríamos llamar “no tradicionales”.

En primer lugar es necesario encuadrar el tema como la protección de un derecho humano, lo cual excede los temas contractuales que hayan desencadenado el conflicto jurídico que ha traído a las personas a consultar. Ello requiere abogados con una formación tal que reconozcan problemas complejos y puedan superar el pensamiento tradicional que se encuadra en ramas del derecho rígidas y compartimentadas. La legislación aborda problemas, y las leyes contienen previsiones de orden civil, penal, administrativo y de otras en un mismo texto, como respuestas a una problemática determinada. Los programas de estudio de las Facultades de Derecho continúan a pesar de ello estructurando su organización y los contenidos a partir de ramas como compartimentos estancos. De este modo es la práctica profesional el ámbito donde los estudiantes deben aprender a reconocer un problema y a realizar enfoques y elaborar estrategias que involucran aspectos civiles, administrativos, penales, y que exceden el proceso judicial, adentrándose en las políticas públicas.

Por otra parte, los letrados tienen que conocer las políticas públicas, sus recursos, efectores, los procedimientos y vías de acceso y tener habilidades para gestionar soluciones que les permitan a las personas acceder a una vivienda digna. Ello importa desarrollar un pensamien-

to lateral, una inteligencia de solución a problemas que no se limite al conocimiento de la actuación judicial, pero que la incluye como parte de la solución. El conocimiento del proceso, sus tiempos, sus costos, tiene significación por el resultado concreto que acarrea en la vida de las personas, y no como un fin en sí mismo. La sensibilidad y la empatía frente a situaciones de riesgo y vulnerabilidad se muestran como condiciones para el ejercicio de la abogacía en la defensa de los derechos humanos.

4. El abogado como garante del procedimiento

Otro tipo de intervenciones las constituyen aquellas en las cuales la tarea del abogado consiste en repeler acciones que transgreden el principio de buena fe procesal, que son defectuosas, sin motivación en hechos comprobables, que ponen en juego derechos de personas vulnerables. En este sentido se han trabajado los casos 2 y 4, evitando que el proceso judicial se convierta en una herramienta de privación de derechos a personas vulnerables. En este caso se destaca la función propia del Patrocinio Gratuito, que es garantizar el acceso a la justicia en igualdad de condiciones a personas en vulnerabilidad socioeconómica. Es posible que las acciones intentadas hubieran sido exitosas sin la intervención de los letrados que encontraron remedios procesales para conjurar la amenaza jurídica de acciones con poco fundamento.

Este tipo de casos constituyen excelentes oportunidades de enseñanza ya que permiten trabajar los aspectos procesales en relación a los derechos que se intentan proteger. Las formalidades y reglas procesales adquieren una significación concreta en tanto se aprecian como herramientas para la protección, en este caso, del derecho a la vivienda.

Cesar Zerbini

Caso 1

Materia: Desalojo.

Parte patrocinada: Demandada.

Fecha de consulta: 17/10/2014.

Comisión interviniente N°: 1152.

Docentes responsables: Santiago Martín González Rodríguez (JTP a cargo)

Carátula: “Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires c/ G.C.A. s/ Desalojo”.

Radicación: Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 22, Secretaría N° 44.

Hechos del caso: con fecha 20 de febrero de 1989, el Sr. “G.C.” firmó boleto de compraventa provisorio con la entonces “Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires”, respecto de una unidad funcional con destino de vivienda, del barrio Cardenal Samoré. En dicho instrumento se dejó constancia de la tenencia precaria en favor del mismo.

Luego de un tiempo, el Sr. “G.C.” se retira del inmueble y en el año 2007 ingresa con animus domini y en forma gratuita el Sr. “G.L.”, junto a su esposa y dos hijos menores de edad.

Ante la negativa de percibir el cobro por parte de los acreedores de las cuotas fijadas en el boleto de compraventa, el inmueble acumuló deuda y los mandatarios del Estado articularon administrativamente los mecanismos de rescisión de la transacción en favor del Sr. “G.C.”. En el año 2010, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires inició el proceso de desalojo de la vivienda contra el Sr. “G. C., inquilinos, subinquilinos y/u ocupantes”.

El consultante tomó razón de la existencia del juicio de desalojo cuando el Oficial de Justicia se apersonó en el domicilio a fin de confeccionar el Acta de Constatación del inmueble con fecha 15 de octubre de 2014. Dicha actuación lo motivó a buscar asistencia jurídica y, por recomendaciones de vecinos, se acercó al Patrocinio Jurídico Gratuito de la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires.

Oído el relato, se pudo advertir que en el año 2013, el consultante había presentado una nota administrativa ante el “Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”, mediante la cual se le hizo saber al organismo la situación actual de ocupación del inmueble y se solicitó la adjudicación de la vivienda. La presentación siguió su curso normal, en términos de burocracia.

Se decidió intervenir en el proceso de desalojo advirtiendo los sucesos referidos, y se acreditaron los extremos con la pertinente prueba documental, pero con una lectura formal del derecho, el representante del Gobierno de la Ciudad continuó con la tramitación del proceso de desalojo, y expuso que a su entender correspondía que el consultante se allanara a la pretensión de desalojo y una vez entregado el inmueble, que inicie nuevas gestiones de adjudicación o en su caso, que continúe paralelamente su tramitación.

Las presentaciones se sucedieron en la órbita administrativa y judicial, hasta que se logró pactar la suspensión del trámite judicial hasta el momento de la escrituración, la que se llevó a cabo el 6 de mayo de 2016.

Una vez acreditada la escrituración en el expediente, la judicatura interviniente resolvió con fecha 21 de octubre de 2016, declarar abstracto el pleito e imponer las costas en el orden causado. Como nota de color, el consultante nunca revistió el carácter de parte demandada en las actuaciones, puesto que se suscitaron reiterados pedidos de suspensión de plazos y finalmente fue la propia actora la que solicitó se declare abstracta la cuestión judicializada.

Estrategia desplegada: la estrategia consistió en efectuar presentaciones en sede administrativa con el objetivo de disponer del tiempo necesario, mediante presentaciones en el expediente judicial, a fin que las actuaciones administrativas de adjudicación del inmueble en favor del consultante avanzaran, pudiendo así obtener la titularidad de la unidad funcional antes de que recaiga la resolución judicial que diera lugar al desalojo.

Resolución obtenida: se declara abstracto el objeto del pleito y establece las costas en el orden causado.

Fecha de la resolución: 21/10/2016.

Derechos reconocidos y/o restituidos: derecho de peticionar a las autoridades (art. 14 C.N.) y derecho al acceso a una vivienda digna (art. 14 bis C.N.).

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: admite dilatar una

situación procesal de incertidumbre respecto de las partes del proceso a fin de receptar la petición de un individuo de continuar habitando lo que de hecho conforma su hogar, logrando una justa composición entre los derechos de los sujetos intervinientes, esquivando la injusta determinación de ganador y perdedor.

Cabe destacar que el asunto de referencia, sin llamar la atención a primera vista, resulta muy rico en cuanto al resultado obtenido cuando se logran detectar los siguientes elementos de análisis conjugados: en primer lugar, vinculado a la legitimación activa, resultaba ajustado a derecho que el G.C.B.A. reclamara el desalojo de la Unidad Funcional puesto que la persona que originariamente figuraba como sujeto pasivo de la acción no había cumplido las obligaciones a su cargo.

En segundo lugar, en donde se toma en cuenta las características particulares del asistido, resultaba justo que el consultante y su familia, quienes cumplían con los requisitos de ley para estar incluidos en el programa habitacional, pudieran acceder a una vivienda digna. Además, resultaba práctico que se quedaran en el inmueble en cuestión ante la cantidad de años que habían transcurrido (9 años desde que habían ingresado al inmueble y seis años desde el inicio de las actuaciones judiciales).

En tercer lugar, de tinte formal, puede entreverse que para la continuidad del proceso de desalojo, el actor tendría que haber enderezado demanda contra el consultante, quien a su vez buscaba repeler la acción y continuar viviendo allí; pero para hacer lugar a las peticiones del consultante, éste debía revestir el carácter de parte, lo que nunca ocurrió.

Ante este panorama, un resultado con ganador y perdedor, no encontraba acierto en términos de justicia y se complejizaba el asunto con la situación de incertidumbre respecto del carácter procesal que revestía el consultante. Ahora bien, fue esa dilatada situación procesal sui generis en cabeza del consultante la que permitió tomar la decisión final, cuando fueron concluidos los expedientes administrativos.

El abordaje integrado de las esferas administrativa y judicial permitió que el juez llegara a una resolución justa a la luz de los hechos revelados y constatados, con una armónica aplicación del derecho, que dio lugar a que la parte actora pudiera disponer del bien de su dominio, y le garantizó al consultante –junto a su familia– el acceso a la justicia, con la consecuente materialización de su derecho a la vivienda digna.

Caso 2

Materia: Desalojo. Recurso de queja por el efecto con que se concedió un recurso de apelación.

Parte patrocinada: Demandada.

Fecha de la consulta: 02/05/2017.

Comisión interviniente N°: 1161

Docentes responsables: María Eugenia Ragel (JTP a cargo)

Carátula: Recurso Queja N° 1 – C/ P. D. F. O. s/ Desalojo por Vencimiento de Contrato.

Radicación: Sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

Hechos del caso: el demandado (consultante) se presentó en la Comisión a fin de requerir asesoramiento y patrocinio en la causa de desalojo por vencimiento de contrato, que le habían iniciado en su contra. Al tomar vista del expediente en cuestión, advertimos: 1) que el plazo para contestar el traslado de demanda ya se encontraba vencido, razón por la cual la parte actora ya había pedido se declare la cuestión de puro derecho y se ordene la medida de desocupación inmediata prevista en el art. 684bis del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación; 2) el juez ya había declarado la causa como de puro derecho (resolución del 20 de abril de 2017), y en fecha 4 de mayo de 2017 había ordenado la medida de desocupación inmediata prevista en el art. 684 bis CPCCN. Fue entonces cuando nos presentamos en el expediente, constituimos domicilio e interpusimos recurso de apelación contra la medida de desocupación ordenada. En este punto cabe destacar un hecho insoslayable del caso: nuestro consultante padecía una enfermedad terminal en estado crítico e irreversible, y sumado a ello su país de origen era Brasil, es decir que no tenía familiares ni grupo de contención cercano en el país. De ahí que, de concretarse la medida, el demandado no sólo quedaría en situación de calle, sino que además su enfermedad terminal lo colocaba en un estado de vulnerabilidad mayor.

A raíz del recurso de apelación que interpusimos, se dictó una resolución que concedió dicho recurso con efecto devolutivo. Es decir, que mientras tramitara la apelación, la medida apelada (el desalojo anticipado) podría ser inmediatamente efectivizado.

Estrategia desplegada: el efecto devolutivo con que se concedió el recurso de apelación, colocó al consultante (demandado) en estado de vulnerabilidad. Es decir, pese a que habíamos apelado la medida del art. 684 bis CPCCN, esto no impedía la ejecución de la medida en sí, debido al efecto devolutivo con que se había concedido la apelación.

De ahí que decidimos presentar ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, el recurso de queja previsto en el art. 284 del CPCCN, en relación al efecto con que se había concedido nuestro recurso de apelación. La queja se basó en dos fundamentos: uno, de raíz jurídico-procesal; y el otro, relacionado con la situación médica y personal del demandado. A saber:

a) Fundamento jurídico-procesal: radicó en el principio general contenido en el art. 243 del CPCCN respecto al efecto suspensivo con que debe concederse todo recurso de apelación: "... Procederá siempre en efecto suspensivo, a menos que la ley disponga que lo sea en devolutivo".

En la especie, el art. 684bis del CPCCN (medida apelada) no dispone un tratamiento especial respecto al efecto con que debe concederse la apelación de dicha medida. Por ende, concluimos que en el caso debía aplicarse el principio general consagrado en el art. 243 CPCCN. Fundamentamos dicho análisis normativo, en jurisprudencia nacional que aplica el principio general del art. 243 CPCCN, a casos de apelación de medidas de desocupación inmediata.

Por otro lado, analizamos qué incidencia tenía en el caso la excepción al principio general contenida en el art. 198 CPCCN, el cual prevé expresamente el efecto devolutivo respecto del recurso de apelación contra medidas cautelares genéricas. Concluimos que dicha excepción no era aplicable al caso, ya que el propio juez de primera instancia, al fundamentar el dictado de la medida de desocupación inmediata apelada, afirmó que "para su procedencia además deben verificarse presupuestos específicos y diferentes de los que son propios de las medidas cautelares, toda vez que por vía de esa medida se anticipa lo que normalmente será objeto de decisión en la sentencia"; es decir que para el propio juez, la medida del art. 684bis CPCCN no era una cautelar genérica. Asimismo, encontramos jurisprudencia que ha resuelto no extender la excepción del art. 198 CPCCN a supuestos que no tienen una previsión expresa en la ley.

b) Situación médica y personal del demandado (consultante): aquí pusimos en conocimiento del tribunal, que el demandado se hallaba atravesando una enfermedad terminal (en fase terminal), en cuidados paliativos y con expectativa de vida de tres meses. De admitirse el efecto devolutivo,

y por ende el cumplimiento de la medida apelada, el demandado moriría en la calle, ya que no tenía un lugar donde ir a vivir, ni familia que lo aloje o acompañe en ese momento (todos estaban en Brasil). Fundamentamos así, el daño irreparable al que se vería sometido el demandado. Citamos jurisprudencia avalando nuestros dichos: la aplicación del efecto suspensivo, para el caso que el cumplimiento inmediato de la resolución apelada pueda ocasionar un agravio de difícil reparación ulterior.

Así, concluimos que, suspender los efectos de la resolución apelada no generaba daños a ninguna de las partes. Ahora bien, no suspenderlos generaría un daño irreparable a nuestro consultante.

Resolución obtenida: la Sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, admitió nuestra queja, al entender que la resolución apelada (medida de desocupación inmediata), podía causar al demandado (consultante) un gravamen en los términos del art. 242 CPCCN. De ahí que declaró mal concedido el recurso en cuanto a su efecto, y ordenó conceder la apelación en los términos del art. 243 CPCCN.

Fecha de la resolución: 29/05/2017

Derechos reconocidos y/o restituidos: si bien el caso plantea un defensa de tinte procesal, la misma tuvo en miras proteger los derechos personales de nuestro patrocinado. Apenas el consultante ingresó a la Comisión y nos narró su enfermedad, advertimos su estado de inmensa vulnerabilidad. Nos desesperaba pensar que pudiera morir solo y en la calle. Y ante su acotada expectativa de vida (tres meses), mediante cada defensa procesal planteada, nos propusimos defender su dignidad, expresada en tres derechos fundamentales: 1) su derecho constitucional a una vivienda digna, procurándole un lugar donde vivir sus últimos días de vida; 2) su derecho a que su dignidad personal sea respetada (art. 51 Código Civil y Comercial de la Nación); 3) y en definitiva, su derecho a una muerte digna.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: el decisorio obtenido implicó un reconocimiento de los derechos del consultante señalados en el punto anterior, y le evitó un gravamen inminente e irreparable para su vida. Asimismo, otorgó al demandado la seguridad jurídica de poder permanecer en la vivienda, hasta tanto se resolviera el recurso de apelación interpuesto, es decir hasta tanto se obtuviera un decisorio definitivo. Y todo ello, ayudó a que el consultante pudiera continuar transitando su enfermedad con dignidad. Sentencias como la obtenida, nos hacen ver a una administración de

justicia que sabe valorar los eventuales perjuicios que sus propias decisiones pueden generar a las partes, y que en definitiva se muestra sensible a las necesidades de los contendientes, sin por ello dejar de aplicar la ley.

Caso 3

Materia: Desalojo. Proceso especial.

Parte patrocinada: J.C.A.

Fecha de la consulta: 27/05/2015.

Comisión interviniente N°: 1004

Docentes responsables: Mario Oscar Cabrera (JTP a cargo) y Nora Elisabeth Bruno.

Carátula: P., G.Y. c/ A., J.C. s/ desalojo por vencimiento de contrato.

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 45, Secretaría N° 75.

Hechos del caso: el consultante asiste al patrocinio a causa de una acción de desalojo en su contra debido a haber dejado de pagar el alquiler correspondiente por encontrarse imposibilitado de hacerlo, dada la existencia de un contrato de alquiler vencido. Asimismo, el consultante Sr. J.C.A. tiene hijos menores y discapacitados, y su cónyuge también cuenta con una discapacidad.

Estrategia desplegada: se contestó la demanda y se puso en conocimiento del juez la situación compleja en la que se encontraba el Sr. J.C.A. ante la discapacidad sufrida por su hijo. Del mismo modo se diligenciaron oficios a distintas instituciones como la Defensoría Pública de Menores e Incapaces y la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario del GCBA, logrando que se suspenda el proceso de desalojo hasta que estas instituciones tomen conocimiento de la situación de los menores y adopten las medidas que consideren pertinentes.

En forma paralela se asistió al patrocinado en el trámite administrativo ante el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires con el fin de obtener un crédito hipotecario para la adquisición de una vivienda.

En el mes de septiembre el patrocinado adquirió una vivienda por medio del crédito otorgado.

Con fecha 29 de septiembre de 2017, cumpliendo con la orden de lanzamiento decretada en la causa de desalojo, el patrocinado hizo entrega de la vivienda objeto de autos.

Efectores - interacción: Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

Resolución obtenida: con fecha 9 de agosto de 2017 en audiencia designada en autos se acordó la entrega de la vivienda para el día 29 de septiembre de 2017.

Fecha de la resolución: 09/08/2017

Derechos reconocidos y/o restituidos: derecho a una vivienda digna reconocido en la Declaración de los derechos del Niño, Niña y Adolescente.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: una familia con graves problemas económicos y de salud de sus miembros, recuperó un derecho inalienable como lo es una vivienda digna

Caso 4

Materia: Escrituración.

Consultante: P.B., parte demandada.

Fecha de la consulta: 20/12/2010.

Comisión interviniente N°: 1054

Docentes responsables: Claudio Pedro Chamorro (JTP a cargo hasta 2014), María Viviana Aragón Daus (JTP a cargo a partir de 2014), Patricia Fittipaldi, Florencia Santarelli, Lucas Matías Drogué y Felipe Sozzi.

Carátula: “G., V. c/ B., P. s/ Escrituración”.

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 68; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala I.

Hechos del caso: el Sr. P.B., persona mayor y sin familia, se presentó en el patrocinio con una cédula que lo notificaba del traslado de una demanda por escrituración dirigida contra él y su madre, ya fallecida. En dicha demanda, que presentaba por otra parte, grandes falencias e inconsistencias, V.G., el actor sostenía que el terreno de propiedad de P.B., donde éste vivía, le había sido vendido en 1979 por una Sociedad de Responsabilidad Limitada que supuestamente actuaba en representación del Sr. P.B. y de su madre, condóminos. El actor alegaba haber abonado un anticipo inicial y luego el saldo restante en cuotas, por lo que exigía su escrituración.

Estrategia desplegada: en primer lugar interpusimos las siguientes excepciones:

- a) La falta de legitimación pasiva ya que el Boleto de Compraventa no se encontraba firmado por nuestro consultante sino por una Sociedad de Responsabilidad Limitada, sin presentar ningún poder que le hubiera conferido el Sr. P.B., ni su madre, a dicha Sociedad de Responsabilidad Limitada. El mencionado boleto presentaba unas firmas totalmente apócrifas, que nuestro consultante desconoció. Asimismo siendo que la madre del consultante, quien había fallecido en 1985, no sabía leer ni escribir, resultaba imposible que lo hubiese suscripto.
- b) La prescripción de la acción, ya que debiendo escriturarse en 1976, según surge del mismo Boleto de compraventa presentado por la actora, ésta inició la acción recién en el año 2009.

En segundo lugar, se contestó demanda subsidiariamente, planteando las siguientes cuestiones: a) alegamos que no se había acompañado ningún poder suscripto por nuestro consultante ni por su madre a favor de la Sociedad de Responsabilidad Limitada que le permita proceder a la venta del terreno y que tampoco se había presentado comprobante de pago de cuota alguna; y b) manifestamos la existencia de fuertes inconsistencias en la demanda. De hecho, la fecha de firma indicada en la demanda difería de la que surgía del propio boleto y lo mismo ocurría respecto del precio total y de los montos de las cuotas. Asimismo, señalamos que, si bien alegaba el actor haber realizado el pago total, no acompañaba recibo alguno del supuesto pago de esas cuotas.

En tercer lugar, luego de un proceso largo en donde, además, una vez probada la defunción de la codemandada, la madre del consultante, hubo que integrar la litis con sus herederos y el Sr. P.B. debió presentarse nuevamente, ahora en carácter de heredero, el expediente se abrió a prueba y la prueba se produjo. Atestiguaron unas personas conocidas del Sr. P.B., desde mucho tiempo atrás, quienes aseguraron, entre otros pormenores, que el demandado no tuvo nunca ninguna intención de vender su casa, ya que había sido heredada de su padre, quien la había construido.

Finalmente, en la sentencia de primera instancia, el Juzgado consideró que el actor no había logrado acreditar la existencia del referido contrato de mandato, dado que no había producido prueba alguna tendiente a acreditar su existencia, es decir no había demostrado que los demandados hubieran autorizado a la Sociedad de Responsabilidad Limitada a vender, en nombre de ellos, el inmueble en cuestión. En virtud de tales consideraciones y subrayando que incumbe la carga de la prueba a la parte que afirme la presencia de un hecho controvertido, el Juez de Primera Instancia entendió que correspondía hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la parte demandada y rechazar la demanda, con costas a cargo de la actora vencida y señalando que, por ende, se tornaba abstracto pronunciarse sobre la excepción de prescripción también opuesta, así como sobre la cuestión de fondo llevada a debate.

Posteriormente, no conforme con el fallo, la actora presenta recurso de apelación, pero la Cámara confirma la sentencia de Primera Instancia, señalando que los fundamentos de la apelación no consistían en una crítica razonada de la sentencia sino en un simple disenso con la misma, y determinando que existía una falta de acreditación de mandato de parte de los demandados a dicha Sociedad de Responsabilidad Limitada, que

era quien figuraba en el boleto prometiendo la escrituración.

Interacción: se interactuó con la apoderada de la actora, los testigos de esta parte, el Juzgado, la Cámara.

Resolución obtenida: la Cámara confirma el fallo que hace lugar a la falta de legitimación pasiva y rechaza la demanda.

Fecha de la Resolución de Cámara: 06/05/2016.

Derechos reconocidos y/o restituidos: el Sr. P.B. mantiene su vivienda.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: el Sr. P.B. es un adulto mayor que se encuentra en una situación de absoluta vulnerabilidad siendo víctima de constantes intentos de estafas por parte de sus vecinos. La sentencia favorable le brindó alivio y tranquilidad.

Habilidades y técnicas utilizadas: los alumnos desplegaron los conocimientos obtenidos a lo largo de la carrera y buscaron nueva información acorde al caso planteado. Se trabajó en grupo e individualmente con el objeto de brindar la mejor solución al consultante. En este caso en particular se hizo foco, en principio, en la irregular demanda presentada y, posteriormente, en la valoración de la prueba de nuestra parte y la orfandad probatoria de la parte actora.

Objetivos alcanzados: se alcanzaron los mejores objetivos, en primer término, logrando un gran trabajo por parte de las distintas tandas de alumnos que cursaron a lo largo del tiempo que llevó el proceso. Y en segundo lugar, se obtuvo una sentencia favorable, tanto en Primera como en Segunda Instancia, lo cual brindó una gran satisfacción a los intervinientes en este proceso.

Caso 5

Materia: Acceso a la vivienda.

Parte patrocinada: A.O.

Fecha de la consulta: 2 de noviembre de 2016.

Comisión interviniente N°: 1304

Docentes responsables: Mariano Nicolás Lanziano (JTP a cargo), Federico Efrón y Lucía de la Vega.

Carátula: “T. s/ Sucesión Ab Intestato”.

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 109.

Hechos del caso: el consultante A.O., ingresó a la Comisión N° 1304 que funciona en el marco de un Convenio entre la Facultad de Derecho UBA y el CELS (Centro de Estudios Legales y Sociales), con motivo de haber sido notificado de un inminente desalojo en la vivienda que comparte con su cónyuge, la Sra. A.R.A. –quien padece una discapacidad permanente- y la hija de ambos. A pesar de haberlo solicitado en diferentes oportunidades, el Sr. A.O. nunca obtuvo un crédito del Gobierno de la Ciudad que le permita acceder a una vivienda digna. La propiedad en la que reside habría sido comprada por la madre del Sr. A.O. en circunstancias que no pudieron ser acreditadas fehacientemente, motivo por el cual, el Estado local impulsa el desalojo, amparándose en el instituto de la herencia vacante y sin brindar alternativas para evitar que la familia desalojada quede en situación de calle.

Estrategia desplegada: ante la notificación del desalojo, el Sr. O. se acercó a la Clínica Jurídica Facultad de Derecho UBA - CELS, el 4 de noviembre de 2016.

Ante la consulta, en primer lugar, se procedió a compulsar el expediente en lo que refiere al desalojo. A partir de allí se comprobó la siguiente información:

El Sr. A.O. reside en un inmueble que habría sido comprado por su madre, la Sra. E.L., a la Sra. E.T. mediante un boleto de compraventa que, a posteriori, no fuera inscripto oportunamente en los registros correspondientes.

En marzo del 2006 se inicia la causa “T. s/sucesión ab intestato” en el Juzgado Civil N° 17. La que se origina en un pedido del consorcio del departa-

mento por un reclamo de pago de expensas que se detalla en la causa “Consortio de Propietarios P... N° ...c/ T., E.E. y otros/ejecución de expensas” iniciado en el Juzgado Nacional en lo Civil N° 3. Allí se deja constancia que la deuda reclamada era posterior a la muerte de la causante (ocurrida en 1996), por lo que correspondía a la sucesión ser el fuero de atracción.

A continuación, en septiembre del 2007, se publicaron edictos a los fines de conocer la existencia de herederos de la causante y se puso en conocimiento de los hechos a la Procuración del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En el año 2008 se certificó que no comparecieron herederos, por lo que se reputó vacante la sucesión, designándose durante el mes de diciembre como curadores a tres funcionarios de la Procuración de GCBA. El Estado local, en función de la sucesión vacante, comenzó a promover el desalojo en el año 2012, cuya causa tramita en el Juzgado Nacional en lo Civil N° 109.

En el mes de abril del 2014 se habría procedido finalmente a la inscripción del inmueble a título del Estado local. A la actualidad esta causa –relativa a la sucesión de la Sra. T.- estaría paralizada.

En el marco de la causa de desalojo promovida por la sucesión, en marzo del 2014, se homologó un acuerdo de desocupación del inmueble. Dicho convenio luego es impugnado por el Sr. A.O. durante el mes de julio de aquel año, argumentando la existencia de otro expediente, en el Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Moreno, Jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, donde tramitara la sucesión de su madre y en la que se estaría discutiendo la titularidad del inmueble en cuestión. Ello, toda vez que en aquel expediente existirían constancias de un boleto de compraventa efectuado entre la Sra. T.E. y la madre de A.O., la Sra. E.L., que otorgaría la titularidad del bien a esta última.

La presentación realizada por el Sr. A.O. fue declarada extemporánea por el Juzgado a cargo de las actuaciones, situación por la cual, el 13 de agosto de 2014, no se hizo lugar a la revocatoria perseguida. Sin perjuicio de la negativa por parte del Juzgado interviniente, hasta finales del 2016 el desalojo no se materializó.

Finalmente, se tomó conocimiento posterior de que en el año 1996 la Sra. E.L. (madre del Sr. A.O.) había iniciado una acción por vía judicial tendiente a formalizar escrituración del bien en cuestión (L., E. c/ T., E.E. s/ Escrituración). Dicha causa se encuentra en la actualidad archivada y el juzgado interviniente en el desalojo ni siquiera la consideró.

Luego de recabar toda esta información, la Clínica Jurídica Facultad de Derecho UBA - CELS presentó un dictamen jurídico relatando la

situación del consultante y destacando los derechos que se encontraban violados ante la posibilidad del desalojo.

En aquella presentación se hizo hincapié en el hecho de que el Sr. A.O. convive con su esposa e hija en el inmueble en cuestión, padeciendo su cónyuge una discapacidad motriz y mental denominada “Secuelas de Poliomiélitis”. Las consecuencias de dicha enfermedad le produjeron daños en una mano en la que no posee sensibilidad, secuelas crónicas en el sistema nervioso central y en el sistema periférico, diabetes, hipertensión y problemas de tiroides, necesitando de una persona de apoyo constantemente para llevar adelante una buena calidad de vida.

A su vez, se hacía mención a que el Sr. A.O. en diferentes oportunidades desde el año 1996 habría solicitado diferentes créditos al Instituto de Vivienda de la CABA, a los fines de poder obtener una vivienda propia. El dictamen destacó que el Estado local debía brindar una respuesta frente a la situación de vulnerabilidad del Sr. A.O., siendo que es el propio Gobierno de la Ciudad el único interesado en hacerse con el inmueble en cuestión, generando que un grupo familiar compuesto por personas especialmente protegidas por el ordenamiento jurídico queden en situación de calle.

En razón del Dictamen presentado, el desalojo se paralizó y se corrió vista a la Procuración del Gobierno de la Ciudad de toda la información aportada.

En paralelo, desde la Clínica Jurídica se gestionó la intervención del patrocinio oficial por parte de la Defensoría Nacional en lo Civil N° 4 y a partir de allí se desplegó una estrategia en conjunto con la defensoría a los fines de garantizar el derecho a la vivienda del Sr. A.O. y su familia.

Desde la Clínica Jurídica se acompañó al Sr. A.O. en la gestión del crédito en el Instituto de la Vivienda de la Ciudad para que desde el Estado se brinde una solución definitiva a la cuestión.

Sin embargo, la Procuración del Gobierno de la Ciudad insistió en solicitar el desalojo sin contemplar la situación del Sr. A.O. Por lo que, con acuerdo del Defensor interviniente, desde la Clínica Jurídica se presentó un nuevo dictamen en el expediente donde se destacó que el Estado es el único interesado en desalojar a esta familia y que por lo tanto, de continuar con el desalojo, sería el único responsable por dejarlos en situación de calle. Esto resultaría en una flagrante violación de su derecho a una vivienda digna y del derecho a la salud de A., la mujer de A.O., quien se encuentra en una situación particularmente grave, lo que acarrearía la responsabilidad internacional del Estado.

Esta presentación fue apoyada y acompañada por la Defensoría Nacional en lo Civil, la que solicitó se oficie a las autoridades correspondientes para que aseguren el acceso a un crédito que permita a la familia acceder a su derecho a la vivienda, teniendo en cuenta los argumentos esgrimidos por la Clínica Jurídica.

Presentación que fue resuelta favorablemente por el juzgado interviniente, suspendiendo el desalojo.

Efectores - interacción: la consulta contó con el apoyo y acompañamiento en la gestión del Equipo de Derechos Económicos Sociales y Culturales del CELS, junto con el Equipo de Salud Mental. A su vez, intervino la Defensoría Nacional en lo Civil N° 4.

Resolución obtenida: con la actuación de la Clínica Jurídica se logró detener el desalojo en curso, lograr que se citen a las autoridades correspondientes a los fines que expliquen sus pretensiones y, en paralelo, ayudar al consultante en la gestión administrativa ante el Instituto de la Vivienda de la Ciudad a los fines que resulte adjudicatario de un crédito suficiente, ajustado a sus posibilidades, que le permita costearse una vivienda digna. La intervención logró que el Poder Judicial asuma su rol de garante de los derechos de las personas y controle los actos del Estado que pueden resultar violatorios de derechos humanos.

Fecha de la resolución: aún continúa en trámite.

Derechos reconocidos y/o restituidos: acceso a la justicia y tutela judicial efectiva. Derecho a la vivienda. Las presentaciones efectuadas por esta Clínica Jurídica tuvieron como finalidad hacer comprender al Juzgado interviniente la necesidad de realizar una ponderación de derechos que contemple las particularidades del caso. Esto implica dar cuenta que, en el caso, el único interesado en promover el desalojo es el propio Gobierno de la Ciudad; quien, amparándose en un derecho legítimo –la herencia vacante- estaría poniendo en una situación de vulnerabilidad mayor a un grupo familiar que ya de por sí se encuentra en una situación de precariedad. De este modo, a partir de la actuación de la Clínica Jurídica, se logró que el Juzgado diera cuenta de esta situación, deteniendo el desalojo y propiciando la participación de los Órganos del Estado local implicados en las actuaciones para garantizar el derecho a la vivienda.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: las distintas decisiones tomadas por el Juzgado Nacional en lo Civil N° 109 han dado cuenta de la necesidad de que el Estado local brinde una solución adecuada al ordenamiento jurídico en materia de Derechos Humanos. Cabe destacar

que, en un expediente en etapa de ejecución inminente, esta Clínica Jurídica generó un espacio de diálogo entre los actores intervinientes en el caso, propició la participación del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, colaboró a evitar que un grupo familiar en situación de vulnerabilidad quedara en situación de calle y acompañó la gestión del consultante en la faz administrativa a los fines de resolver de modo armónico el conflicto de derechos acontecido.

Caso 6

Materia: Desalojo.

Parte patrocinada: Demandada.

Fecha de la consulta: 20 de octubre de 2016.

Comisión interviniente N°: 1086.

Docente responsable: Gustavo Eduardo Frutero (JTP a cargo).

Carátula: V., N. C/ G., M.A. y otros s/desalojo por vencimiento de contrato.

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 21, Secretaria N° 41.

Hechos del caso: la consultante acudió al patrocinio jurídico debido a que se le notificó que el día 28 de Octubre se iba a proceder con el desalojo del inmueble donde ella y su familia habitaban por vencimiento del contrato de locación. La Sra. P.L. informó que en dicho inmueble vivían sus dos nietos, de 3 y 2 años de edad.

La consultante relató que, por problemas de salud y falta de recursos, no había dado cumplimiento con su obligación de efectuar el pago de la locación por más de un año. Asimismo, indicó que en el mes de Julio le había sido concedido un subsidio habitacional pero que a la fecha no había sido materializado.

Estrategia desplegada: en tanto se advirtió que en autos se desconocía la existencia de menores habitando el inmueble y que no se había dado la intervención pertinente al Defensor de Menores, confeccionamos un escrito solicitando la suspensión del lanzamiento denunciando tal situación y la participación del funcionario.

Paralelamente, y teniendo en consideración que la suspensión del lanzamiento iba a ser temporal, retomamos las gestiones tendientes a concretar el subsidio habitacional que le había sido otorgado a la consultante.

La suspensión que finalmente se obtuvo fue decisiva, pues permitió que en ese lapso la consultante pudiera dar con un alojamiento en condiciones dignas de habitabilidad, cuyo costo fue cubierto con el subsidio mencionado.

Efectores - interacción: nos comunicamos con la Defensoría N°1 del Fuero Contencioso, Administrativo y Tributario a efectos de comunicarles

el inminente desalojo a fin de que pudieran asesorar a la consultante sobre los trámites que debía efectuar para que se concretara el subsidio, el que había sido obtenido a través de la acción de amparo incoada contra el Gobierno de la Ciudad impulsada por la Defensoría en cuestión.

Resolución obtenida: ante la denuncia de existencia de menores en el inmueble se suspendió el lanzamiento y se corrió vista al Defensor de Menores e Incapaces. Cabe destacar que no se había realizado la constatación de ocupantes, al ser la situación de la demandada, una circunstancia que el juzgado entendió no incluida en las previsiones del Código Procesal para aquella diligencia.

Derechos reconocidos y/o restituidos: derecho a la vivienda, derecho a no ser desalojado forzosamente sin una protección adecuada (art. 17 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos).

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: la certeza –una vez más- de que, frente a la letra impasible de la ley, en especialísimas circunstancias que así lo ameritan, el lado humano de las cosas prevalece.

Habilidades y técnicas: saber escuchar teniendo en cuenta que muchas veces, no necesariamente la información brindada es completa y exenta de un tinte emocional, por lo que se debe extraer lo objetivamente relevante del caso para poder actuar en forma equitativa. De ahí, buscar posibles soluciones recurriendo, por ejemplo, a cuanta interpretación -favorable al caso- pueda encontrarse y efectuar las consultas que se estimen necesarias tendientes a solucionar de la mejor manera y de forma favorable la inquietud o el problema de quien necesita nuestra ayuda.

Objetivos obtenidos: como se expresó anteriormente, el objetivo logrado fue obtener una suspensión en el lanzamiento de la consultante y sus nietos, lo que le permitió encontrar un alojamiento digno.

Caso 7

Materia: Desalojo.

Parte patrocinada: R., J.A.

Fecha de la consulta: 13/05/2016.

Comisión interviniente N°: 1107.

Docentes responsables: Griselda Vanesa D'Alesio (JTP a cargo), Luciano Scatarelli y Adalberto Ybañe.

Carátula: “M.V., S.R. c/ R., J.A. y Otro s/ Desalojo por falta de pago”.

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 2, Secretaría Única.

Hechos del caso: en este caso nuestro consultante habitaba junto con su familia un inmueble, bajo una situación de alquiler a título precario, donde nunca se había suscripto un contrato escrito sino que se había acordado de palabra la locación. Esto es así debido a que existía una confianza entre ambas partes basada en el previo conocimiento de ellas, y en la conducta de cumplidor conocida por la contraria respecto del Sr. R. y su familia. La propietaria del inmueble inicia un desalojo por falta de pago, alegando que el Sr. R. no respetaba la relación contractual que los unía, que se negaba a regularizar la contratación precaria inicial y a fijar un canon locativo conforme a los valores de mercado. Nuestro consultante manifestó que dejó de abonar el canon fijado en forma verbal debido a que se apersonó a la vivienda un sujeto desconocido alegando ser el apoderado de la propietaria, sin exhibir documentación respaldatoria alguna que lo acreditara como tal, lo cual le generó desconfianza e intentó infinidad de veces contactarse con la Sra. M.V., resultando infructuosos todos sus intentos. Es por ello que cesó en el pago. Finalmente, el Sr. R., luego de tramitar el proceso en el que se lo patrocinó terminó haciendo entrega de las llaves a la propietaria, consiguiendo una nueva vivienda para poder habitar con sus 6 hijos, su nieto y su esposa.

Estrategia desplegada: a fin de evitar un lanzamiento traumático, ya que habían menores en la vivienda objeto del desalojo, se solicitó, apelando a las facultades ordenatorias e instructorias judiciales, una audiencia a los fines de pedir un tiempo prudencial para deshabitar el inmueble

ocupado y en la misma se llegó a un acuerdo sobre la fecha en la que el Sr. R. debía desocupar el inmueble objeto del litigio.

Efectores - interacción: Defensora de Menores e Incapaces.

Resolución obtenida: el plazo acordado en la audiencia, llevó a consecuencia que el día 12 de agosto del 2016, el Sr. R., pueda hacer entrega en forma pacífica de las llaves y la restitución a la Sra. M.V., propietaria del inmueble en cuestión, asimismo pudo conseguir una nueva vivienda para habitar él con su familia. El conflicto tuvo una resolución no violenta, resguardándose los intereses de ambas partes.

Fecha de la resolución: 12 de agosto de 2016.

Derechos reconocidos y/o restituidos: en este caso se reconoce y se restituye el derecho a la propiedad, plasmado en nuestra Constitución Nacional. Esto es así porque ante el incumplimiento en el pago por parte de nuestro consultante a la propietaria de la vivienda, termina produciéndose el desalojo y primando el derecho constitucional a la propiedad privada, por sobre otro derecho -también reconocido por nuestra carta magna- como el derecho de los niños a habitar una vivienda digna junto a su familia. Pese a que primó el primer derecho mencionado, se le ha concedido al Sr. R. un plazo para conseguir una nueva vivienda para habitar con sus hijos, nieto y esposa.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: en este caso, la parte actora recuperó su derecho a la propiedad privada, establecido en el art. 17 de nuestra Constitución Nacional y, por otra parte, el demandado, logró conseguir el acceso a una vivienda digna para él y su familia, derecho humano fundamental.

Objetivos obtenidos: la participación de los alumnos en esta causa, fue de fundamental importancia ya que los impulsó a buscar estrategias de resolución de conflictos en forma pacífica aun cuando se encontraba trabada una litis, es decir, evitando un lanzamiento forzoso para resguardar los derechos de menores involucrados.

Caso 8

Materia: Ejecución de alquileres.

Parte patrocinada: C.C.

Fecha de la consulta: año 2012.

Comisión interviniente N°: 1085

Docentes responsables: María Noelia Huerta (JTP a cargo), Valeria Aguilar, Franco Ariel Luna y Susana Sánchez.

Carátula: O.E.H. c/ C.C. y Otros s/ Ejecución de Alquileres.

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 18, Secretaria Única.

Hechos del caso: la consultante, inquilina del actor, vino por primera vez en el año 2012, pero en aquel momento llamamos a mediación por este tema, ya que la Sra. siempre quiso abonar pero el locador se excedía en su reclamo. Al no lograr una solución amistosa en la mediación, el Sr. O. inicio juicio sobre cobro de alquileres. Pero sí logramos ganar una caducidad de instancia en estos autos, y se le informo a la Sra. C.C. que el actor seguramente iniciará un nuevo expediente para cobrar lo adeudado y cuál era el monto que adeudaba según la liquidación efectuada por nosotros, a fin de que pudiera ir juntando el dinero y así evitar el remate del inmueble que figuraba como garantía del contrato de alquiler. En el año 2015, el actor inicia nuevamente el expediente sobre ejecución de alquileres, donde reclamaba sumas que no correspondía, entre ellas, reclamaba alquileres desde el año 2012, que ya se había hecho entrega del inmueble hasta el año 2015, y también reclamaba una tasa de interés muy elevada. En la sentencia de primera instancia, de fecha 30 de septiembre de 2015 queda firme una liquidación, la cual apelamos, principalmente por los intereses que se aplicaban. En segunda instancia, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala A, decide modificar la decisión recurrida, en el sentido en que cabe estar a lo pactado por las partes en materia de intereses, siempre que ello no exceda la tasa del 28% anual, por todo concepto.

Estrategia desplegada: la principal estrategia fue la de extender temporalmente el proceso mediante mecanismos procesales y comprometer a la consultante a que, en el tiempo que se extendiera el juicio, ella juntara

el dinero para abonar los alquileres adeudados con el fin de evitar el remate del inmueble que figuraba como garantía del contrato de locación, situación que resultó positiva porque de esta forma ella pudo cancelar la deuda total evitando mayores males.

Efectores - Interacción: se logró evitar una injusticia, toda vez que la consultante siempre quiso abonar lo adeudado pero no tenía todo el dinero junto; solicito hacerlo en dos veces y el locatario no acepto, pero la consultante con muy buena fe, nunca dejo de reservar el dinero para abonar y cancelar la deuda. De esta forma también se evitó que quien había salido garante del contrato de locación perdiera su inmueble.

Resolución obtenida: en la sentencia de primera instancia, de fecha 30/09/15 queda firme una liquidación, la cual apelamos principalmente por los intereses que se aplicaban. En segunda instancia, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala A, decide modificar la decisión recurrida, en el sentido en que cabe estar a lo pactado por las partes en materia de intereses, siempre que ello no exceda la tasa del 28% anual, por todo concepto. Confirmarla en lo demás que decide y ha sido materia de apelación y agravio.

Fecha de la Resolución: la Sentencia de Primera Instancia se dictó el 30 de septiembre de 2015, mientras que la sentencia de Cámara fue dictada el 22 de junio de 2016.

Derechos reconocidos y/o restituidos: si bien la Sra. C.C. adeudaba alquileres, el locatario quería cobrar sumas excesivas, sin importarle que la consultante siempre demostrara voluntad de pago, aunque no de las sumas e intereses exorbitantes que el Sr. propietario pretendía.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: desde el año 2012 que seguimos atentamente este caso, tanto así que pudimos ganar una caducidad de instancia, lo cual fue muy importante para nuestra consultante porque le permitió juntar el dinero necesario para abonar su deuda y así evitar el remate judicial de la propiedad garantía del contrato de locación, situación que angustiaba mucho a la Sra. C.C. dado que la garante es una señora muy mayor que sólo cuenta con ese inmueble, y la actitud del locador siempre fue muy prepotente y clara respecto a que no le interesaba más que poder rematar el inmueble, pero logramos evitarlo.

Caso 9

Materia: Civil. Ejecución de expensas.

Parte patrocinada: M., J.

Fecha de la consulta: 06/10/2016

Comisión interviniente N°: 1066

Docentes responsables: Eva Liliana Calvo (JTP a cargo) y Emiliano Viñals.

Carátula: Consorcio de Propietarios A... 57/59/65 c/ M., J. s/ ejecución de expensas.

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 97.

Hechos del caso: el consultante es derivado de otra comisión con un mandamiento de intimación de pago vencido, dos semanas después de la fecha de notificación. El mismo obedecía a la demanda por falta de pago de expensas que le había sido entablada. Se detectó que el mandamiento no había sido recibido ni por el consultante ni por ningún familiar de la vivienda, planteándose en consecuencia la nulidad del mismo.

Estrategia desplegada: debido a que el mandamiento debe ser notificado fehacientemente al interesado en su domicilio real o en su defecto dejando aviso de notificación y que en el caso, luego del análisis de los aspectos formales del mandamiento, primera actividad que se debe desplegar, se constata que no es posible identificar la persona que recibió el mismo. Allí se evalúa la posibilidad de plantear la acción de nulidad como defensa. A los efectos de sustentar el planteo se invocó el art. 526 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, así como también el art. 329 y en jurisprudencia de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala 2, Elma c. Monzón, Roberto del 06/08/1991” y en doctrina.

Efectores - interacción: se interactuó con el Juzgado y con el actor, ya que la recepción favorable de la acción permitió solicitar audiencia a los efectos de ofrecer una propuesta de pago.

Resolución obtenida: la acción de nulidad del acto entablada obtuvo resolución favorable y ello permitió solicitar y obtener una audiencia para ofrecer una propuesta de pago que permita llegar a un acuerdo que ponga fin al litigio.

Fecha de la resolución: 24 de noviembre de 2016.

Derechos reconocidos y/o restituidos: las formalidades específicas tienden al resguardo de la garantía constitucional del debido proceso.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: el decisorio obtenido permite que se valoren las formalidades, ya que las mismas tienen por objeto resguardar garantías consagradas constitucionalmente.

Caso 10

Materia: Escrituración

Consultante: P.B., parte demandada

Fecha de la consulta: 20/12/2010

Comisión interviniente N°: 1054

Docentes responsables: Claudio Pedro Chamorro (JTP a cargo hasta 2014), María Viviana Aragón Daus (JTP a cargo a partir de 2014), Patricia Fittipaldi, Florencia Santarelli, Lucas Matías Drogué y Felipe Sozzi.

Carátula: “G., V. c/ B., P. s/ Escrituración”

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 68; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala I.

Hechos del caso: El Sr. P.B., persona mayor y sin familia, se presentó en el patrocinio con una cédula que lo notificaba del traslado de una demanda por escrituración dirigida contra él y su madre, ya fallecida. En dicha demanda, que presentaba por otra parte, grandes falencias e inconsistencias, V.G., el actor sostenía que el terreno de propiedad de P.B., donde éste vivía, le había sido vendido en 1979 por una Sociedad de Responsabilidad Limitada que supuestamente actuaba en representación del Sr. P.B. y de su madre, condóminos. El actor alegaba haber abonado un anticipo inicial y luego el saldo restante en cuotas, por lo que exigía su escrituración.

Estrategia desplegada: en primer lugar interpusimos las siguientes excepciones:

- a) La falta de legitimación pasiva ya que el Boleto de Compraventa no se encontraba firmado por nuestro consultante sino por una Sociedad de Responsabilidad Limitada, sin presentar ningún poder que le hubiera conferido el Sr. P.B., ni su madre, a dicha Sociedad de Responsabilidad Limitada. El mencionado boleto presentaba unas firmas totalmente apócrifas, que nuestro consultante desconoció. Asimismo siendo que la madre del consultante, quien había fallecido en 1985, no sabía leer ni escribir, resultaba imposible que lo hubiese suscripto.
- b) La prescripción de la acción, ya que debiendo escriturarse en 1976, según surge del mismo Boleto de compraventa presentado por la actora, ésta inició la acción recién en el año 2009.

En segundo lugar, se contestó demanda subsidiariamente. a) Alegamos que no se había acompañado ningún poder suscripto por nuestro consultante ni por su madre a favor de la Sociedad de Responsabilidad Limitada que le permita proceder a la venta del terreno y que tampoco se había presentado comprobante de pago de cuota alguna. b) Manifestamos la existencia de fuertes inconsistencias en la demanda. De hecho, la fecha de firma indicada en la demanda difería de la que surgía del propio boleto y lo mismo ocurría respecto del precio total y de los montos de las cuotas. Asimismo, señalamos que, si bien alegaba el actor haber realizado el pago total, no acompañaba recibo alguno del supuesto pago de esas cuotas.

En tercer lugar, luego de un proceso largo en donde, además, una vez probada la defunción de la codemandada, la madre del consultante, hubo que integrar la litis con sus herederos y el Sr. P.B. debió presentarse nuevamente, ahora en carácter de heredero, el expediente se abrió a prueba y la prueba se produjo. Atestiguaron unas personas conocidas del Sr. P.B., desde mucho tiempo atrás, quienes aseguraron, entre otros pormenores, que el demandado no tuvo nunca ninguna intención de vender su casa, ya que había sido heredada de su padre, quien la había construido.

Finalmente, en la sentencia de primera instancia, el Juzgado consideró que el actor no había logrado acreditar la existencia del referido contrato de mandato, dado que no había producido prueba alguna tendiente a acreditar su existencia, es decir no había demostrado que los demandados hubieran autorizado a la Sociedad de Responsabilidad Limitada a vender, en nombre de ellos, el inmueble en cuestión. En virtud de tales consideraciones y subrayando que incumbe la carga de la prueba a la parte que afirme la presencia de un hecho controvertido, el Juez de Primera Instancia entendió que correspondía hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la parte demandada y rechazar la demanda, con costas a cargo de la actora vencida y señalando que, por ende, se tornaba abstracto pronunciarse sobre la excepción de prescripción también opuesta, así como sobre la cuestión de fondo llevada a debate.

Posteriormente, no conforme con el fallo, la actora presenta recurso de apelación, pero la Cámara confirma la sentencia de Primera Instancia, señalando que los fundamentos de la apelación no consistían en una crítica razonada de la sentencia sino en un simple disenso con la misma, y determinando que existía una falta de acreditación de mandato de parte de los demandados a dicha Sociedad de Responsabilidad Limitada, que

era quien figuraba en el boleto prometiendo la escrituración.

Interacción: se interactuó con la apoderada de la actora, los testigos de esta parte, el Juzgado, la Cámara.

Resolución obtenida: La Cámara Civil confirma el fallo que hace lugar a la falta de legitimación pasiva y rechaza la demanda.