

San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro, 26 de julio de 2016. Reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la CAMARA DE APELACIONES EN LO CIVIL, COMERCIAL Y MINERÍA de la Tercera Circunscripción Judicial, Dres. Carlos M. CUELLAR, Edgardo J. CAMPERI y Emilio RIAT, después de haberse impuesto individualmente de esta causa caratulada "CRESCENTE, ANTONIO Y OTROS C/ CANNAVO, ANTONINO PEDRO S/ REIVINDICACION (Ordinario)" (R.C. 01189-15) y discutir la temática del fallo por dictar, de todo lo cual certifica la Actuaría, emiten sus votos en el orden establecido en el sorteo practicado respecto de la siguiente cuestión por resolver: ¿qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la cuestión planteada el Dr. RIAT dijo:

1º) Que corresponde resolver la apelación interpuesta por el demandado Antonino Pedro Cannavo (fs. 499) contra la sentencia del 02/12/2015 que hizo lugar a la demanda de reivindicación y lo condenó a restituir en diez días el inmueble NC 19-1-C-571-02 a los demandantes, Antonio Crescente, Enrico Crescente y Stefano Crescente, y le impuso las costas del juicio (fs. 486/488); apelación que fue concedida libremente (fs. 501), fundada por el apelante (fs. 507/510) y sustanciada por los demandados (fs. 524/529) y el tercero citado a juicio, Mario Raúl Álvarez (fs. 519/522).

2º) Que los agravios del apelante son insuficientes para revocar o modificar lo resuelto, excepto en lo relativo al plazo fijado para el cumplimiento de la sentencia.

a) Ante todo, lo relativo a las mejoras no fue puesto a consideración del juez de primera instancia, de modo que la sentencia apelada no pudo considerarlo (artículos 34 -inciso 4- y 163 -inciso 6- del CPCCRN), ni esta Cámara puede tratarlo ahora (artículo 277 del CPCCRN), ni se trata de puntos planteados pero omitidos en el pronunciamiento en crisis (artículo 278 del CPCCRN). Véase que la existencia, tipo y valor de las mejoras no fue objeto de pretensión, ni de resistencia, ni de contrapretensión.

Ahora bien, todo es -por supuesto- sin perjuicio de las acciones autónomas que el demandado pueda ejercer por el resarcimiento de las mejoras que invoca, y por la vía y forma que corresponda.

Así que tampoco cabe resolver aquí cuáles serían las normas aplicables ante una eventual pretensión indemnizatoria por tal concepto, ni juzgar en esta instancia los efectos que la buena o mala fe de la posesión pueda surtir en el derecho indemnizatorio relativo a las mejoras, ni el carácter que tendrían éstas (ya sea de mero mantenimiento, o necesarias, o útiles, o suntuarias).

b) A la vez, el derecho de retención tampoco fue invocado en la respuesta de la

demanda, vale decir ante el reclamo de restitución, de modo que tampoco fue tratado en el pronunciamiento de primera instancia, ni puede considerarse ahora, ni resulta ya oponible en el marco de esta reivindicación.

c) Y respecto de las costas, no hay razones para soslayar el principio general del resultado, ya que lo cierto es que el demandado no ha podido demostrar un título regular (una causa) que legitimara su posesión, lo cual ha sido dirimente para la solución del caso con independencia de la buena o mala fe del poseedor (artículo 68 del CPCCRN).

Por lo demás, no es oponible a los demandantes el engaño que pueda haber sufrido por la conducta de terceros no participantes del juicio.

d) En cambio, es atendible el agravio relativo al plazo fijado para cumplir la sentencia, ya que resulta evidentemente exiguo por tratarse verosímelmente de una vivienda.

Es que los desahucios de viviendas deben juzgarse y especialmente ejecutarse con extrema prudencia, incluso ante la ausencia de personas con vulnerabilidad especial (niños, ancianos, discapacitados, etcétera) porque el acceso a la vivienda digna es un derecho humano constitucional (artículos 14 bis y 75.22 de la CN; artículo 25.1 de la DUDH; artículo XI de la DADDH; artículo 11 del PIDESC; y artículo 27.3 de la CDN; todos de rango constitucional). Según el Comité DESC de las Naciones Unidas, los desalojos forzados son en principio incompatibles con las obligaciones emanadas del PIDESC y son injustificables ante la Comunidad Internacional (Observaciones Generales 4 y 7). Lo propio se infiere de las resoluciones dictadas por la Comisión de Derechos Humanos (resoluciones 1993/77 y 2004), la Subcomisión de Promoción y Protección de los Derechos Humanos (resolución 2003/17), etcétera. Tanto el Estado Nacional como los Estados Provinciales deben honrar los compromisos internacionales sobre derechos humanos incorporados al derecho interno con rango constitucional. Por eso debe interpretarse restrictivamente y con prudencia tanto las órdenes de desalojos de viviendas, cuanto la ejecución de esas ordenes.

Así, a efectos de respetar las Observaciones Generales expresadas por el Comité DESC y a modo de pautas orientativas, el Superior Tribunal de Justicia ha resuelto que ante la necesidad de un desalojo legal es recomendable dar intervención a los organismos estatales pertinentes (Secretarías de Desarrollo Social o similar), o generar una instancia de mediación (comunitaria o de cualquier tipo), o fijar plazos de desocupación razonables y adecuados al caso; o hacer concurrir al desahucio a los funcionarios judiciales determinados (Fiscal, Defensor de Menores, etcétera), o a funcionarios del área administrativa mencionada, o evitar la realización del acto compulsivo de desalojo

con mal estado del tiempo o en horario nocturno ("Cirignoli", SD 185/12 - particularmente, punto 6.9-; STJRN-S1, 24/06/2014, "Caccamo c/ Suárez", SI 035/14; STJRN-S2, 30/10/2012; STJRN-S2, 03/11/2011, "Fraima", SD 241/11 -particularmente, punto 6-; y STJRN-S2, 03/10/2011, "Bagliani", SD 145/11 -particularmente, punto 8-). Y similares consideraciones ha formulado esta Cámara en algunos precedentes ("Jara c/ Jara", 27/03/2015, SI 108/15; "CEB c/ Toro", 17/09/2015, SI 468/15; "Rosler c/ Arrieta", 07/06/2016, SI 300/300).

Por supuesto que los demandantes no son los obligados a satisfacer el derecho a una vivienda digna del demandado y sus familiares, ya que la obligación de satisfacerlo recae fundamentalmente sobre los respectivos Estados mediante políticas adecuadas y decisiones administrativas concretas. Pero ello no impide que se adopten los recaudos mínimos, razonables y tolerables indicados por el Superior Tribunal con el propósito de facilitar su satisfacción.

En fin, sobre esa base, resulta razonable ampliar hasta 90 días corridos el plazo para el cumplimiento de la sentencia.

3º) Que lo dicho es suficiente para hacer lugar parcialmente a la apelación en lo que hace exclusivamente al plazo mencionado, e imponer de todos modos las costas de esta segunda instancia al demandado en virtud del principio general del resultado, ya que la apelación resulta improcedente en lo sustancial (artículos 68 y 69 del CPCCRN).

4º) Que los honorarios de segunda instancia de los Dres. Martín Pastoriza y Gustavo Bisogni por un lado (abogados de los demandantes), de los Dres. Carlos Aiassa y Valeria Silva por otro (abogados del demandado) y de las Dras. Adriana Ruiz Moreno y Paula García Oviedo por otro (abogadas del tercero citado), deben regularse respectivamente en el 30 %, el 25 % y el 30 % de lo que en cada caso se les regule oportunamente por los trabajos de primera instancia, de acuerdo con la naturaleza del asunto y la importancia, calidad y resultado de las tareas (artículo 6, ley G 2212), que justifican las proporciones indicadas (artículo 15, ley citada).

5º) Que, en síntesis, propongo resolver lo siguiente: I) MODIFICAR la sentencia del 02/12/2015 (fs. 486/488) en virtud de la apelación interpuesta (fs. 499), al solo efecto de ampliar a 90 días el plazo para su cumplimiento; confirmando el pronunciamiento respecto de todo lo demás en cuanto fue apelado. II) IMPONER al demandado las costas de esta segunda instancia. III) REGULAR los honorarios de segunda instancia de los Dres. Martín Pastoriza y Gustavo Bisogni (abogados de los demandantes) en el 30 % de lo que oportunamente se regule por sus trabajos de primera instancia. IV)

REGULAR los honorarios de segunda instancia de los Dres. Carlos Aiassa y Valeria Silva (abogados del demandado) en el 25 % de lo que oportunamente se regule por sus trabajos de primera instancia. V) REGULAR los honorarios de segunda instancia de las Dras. Adriana Ruiz Moreno y Paula García Oviedo (abogadas oficiales del tercero citado) en el 30 % de lo que oportunamente se les regule por sus trabajos de primera instancia. VI) PROTOCOLIZAR, REGISTRAR y NOTIFICAR lo resuelto, por Secretaría. VII) DEVOLVER oportunamente las actuaciones.

A la misma cuestión el Dr. CAMPERI dijo:

Por compartir lo sustancial de sus fundamentos, adhiero al voto del Dr. Riat.

A igual cuestión el Dr. CUELLAR dijo:

Ante la coincidencia precedente, me abstengo de opinar (artículo 271 del CPCCRN).

Por ello, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Minería,

RESUELVE: I) MODIFICAR la sentencia del 02/12/2015 (fs. 486/488) en virtud de la apelación interpuesta (fs. 499), al solo efecto de ampliar a 90 días el plazo para su cumplimiento; confirmando el pronunciamiento respecto de todo lo demás en cuanto fue apelado. II) IMPONER al demandado las costas de esta segunda instancia. III) REGULAR los honorarios de segunda instancia de los Dres. Martín Pastoriza y Gustavo Bisogni (abogados de los demandantes) en el 30 % de lo que oportunamente se regule por sus trabajos de primera instancia. IV) REGULAR los honorarios de segunda instancia de los Dres. Carlos Aiassa y Valeria Silva (abogados del demandado) en el 25 % de lo que oportunamente se regule por sus trabajos de primera instancia. V) REGULAR los honorarios de segunda instancia de las Dras. Adriana Ruiz Moreno y Paula García Oviedo (abogadas oficiales del tercero citado) en el 30 % de lo que oportunamente se les regule por sus trabajos de primera instancia. VI) PROTOCOLIZAR, REGISTRAR y NOTIFICAR lo resuelto, por Secretaría. VII) DEVOLVER oportunamente las actuaciones.

EDGARDO J.CAMPERI CARLOS M. CUELLAR EMILIO RIAT

Juez de Cámara Juez de Cámara Juez de Cámara

ANGELA ALBA POSSE

Secretaría de Cámara