



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

55202/2019

GARANTIA SA c/ FARAONES SRL Y OTROS s/DESALOJO POR
VENCIMIENTO DE CONTRATO

Buenos Aires, de septiembre de 2021.

VISTOS Y CONSIDERANDO

1º) El codemandado T. y las codemandadas A. F., R. y C., como también la defensora de menores, apelaron la [resolución](#) del 7 de agosto del 2020, que dispuso la desocupación anticipada del inmueble de la calle Esmeralda 362/368 de esta ciudad.

El codemandado [T.](#) se agravió que se no se haya dispuesto la acumulación del proceso al juicio de desalojo por intrusión en trámite ante el juzgado n° 99 del fuero y que la medida vulnera la prohibición de desalojos establecida por los decretos del Poder Ejecutivo.

Las codemandadas [A. F., R. y C.](#) invocaron los siguientes agravios: a) la medida por viola los DNU 297/2020 y 320/2020; b) el art. 684 bis del Código Procesal es inaplicable ante la existencia de hechos controvertidos; c) se viola el deber de proporcionalidad que todas las medidas deben tener en función del derecho afectado; d) la denegación de la prueba ofrecida viola el derecho de defensa y los derechos humanos de las personas en condición de vulnerabilidad; y, e) falta perspectiva de género en la adopción de la resolución.

La [defensora de menores e incapaces](#) de segunda instancia cuestionó la medida por considerarla violatoria de los derechos fundamentales de sus representados al no constar que tengan resuelta su problemática habitacional.

La sociedad actora contestó con fecha [28 de agosto del 2020](#) y [10 de mayo del 2021](#) los traslados de los fundamentos de los recursos planteados.

2º) De las constancias del expediente surge que el inmueble objeto de desalojo es conocido como el “Hotel Odeón”. No se cuenta con la cantidad precisa de las personas que lo habitan pero, según se manifestó, se encontraría ocupado por 60 familias.



Comparecieron al proceso la empresa demandada y doce de las personas que viven en distintas habitaciones del edificio.

3°) El plazo de vigencia del DNU 329/2020, prorrogado por los DNU 766/2020 y 66/2021 **venció el 31 de marzo del 2021**. Al ser ello así y dado que los fallos deben atender a las circunstancias existentes al momento en que se los dicta (aunque aquéllas sean sobrevinientes a la interposición del recurso)¹, los agravios vinculados a esa normativa se tornaron abstractos. En consecuencia, resulta inoficioso que el tribunal se pronuncie sobre aquéllos.

4°) La desocupación inmediata del inmueble prevista por el art. 684 bis del CPCCN constituye una medida de tutela anticipada, cuya finalidad no es asegurativa (como en el proceso cautelar), sino que consiste en evitar perjuicios irreparables².

La esencia de esos institutos procesales de orden excepcional es enfocar sus proyecciones –en tanto dure el litigio– sobre el fondo mismo de la controversia, ya sea para impedir un acto o para llevarlo a cabo, porque esas medidas precautorias se encuentran enderezadas a evitar la producción de perjuicios que se podrían producir en caso de inactividad y podrían tornarse de muy dificultosa o imposible reparación en la oportunidad del dictado de la sentencia definitiva³.

En virtud del carácter especial de esta tutela anticipada, debe ser otorgada con suma prudencia, dado los daños irreparables que se pueden desencadenar si se materializa el desalojo y luego se rechaza la demanda. En estos casos, la contracautela que se fije puede no resultar suficiente para reparar el perjuicio que se produjere a las personas demandadas⁴.

5°) De las constancias del expediente surge que en la contestación de demanda de algunos de los demandados se opuso la excepción de falta de legitimación de la accionante. Esa defensa deberá decidirse al dictar la sentencia definitiva en virtud del trámite sumarísimo impreso a estas actuaciones (art. 498, inc. 2 del Código Procesal).

¹ Cfr. Fallos: 285:353; 304:1649; 310:819; 313:584; 325:2177; 329:1487; 333:1474, entre otros.

² De los Santos, Mabel, “El lanzamiento anticipado en la reforma procesal civil”, JA 2003-IV-955.

³ Fallos 320:1633.

⁴ CNCiv, Sala “M”, expte. n° 109865/2012, “Aguirre, Edmundo C. c/ intrusos y ocupantes Paraguay 2590”, del 6/6/2014.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

En el caso se encuentra involucrado el derecho humano a la vivienda de mujeres, niños, niñas, migrantes, personas trans y de otros grupos de vulnerabilidad, quienes pueden verse afectadas en forma “desproporcionada” por medidas como la dispuesta, de conformidad con lo dispuesto por el Comité DESC en la Observación General n° 7⁵.

Aunque la debida protección procesal y el proceso con las debidas garantías son aspectos esenciales de todos los derechos humanos, tienen especial pertinencia para la cuestión de los desalojos forzosos que guarda relación directa con muchos de los derechos reconocidos en los pactos internacionales de derechos humanos

6°) En este contexto, la medida dispuesta en primera instancia podría afectar la garantía del debido proceso, en forma desproporcionada. En tal sentido, la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada de Naciones Unidas en la misión a nuestro país exhortó a los jueces y las juezas del Estado argentino a garantizar el derecho a una defensa efectiva en los procesos de desalojos y a basar sus decisiones en los estándares internacionales en la materia⁶.

Por lo tanto, no solo se encuentra cuestionada la legitimación de la reclamante sino que la desocupación adelantada podría generar daños irreparables a personas que, por su situación de vulnerabilidad, se verían afectadas de forma desproporcionada. En consecuencia, a criterio de este tribunal, no se verifica –al menos, en el estado actual del proceso– la verosimilitud relevante del derecho invocado por la actora con entidad suficiente para justificar el dictado de la medida anticipada.

7°) La conclusión adoptada en el presente, como tampoco lo resuelto en la instancia anterior, implican decidir concretamente sobre la procedencia del reclamo formulado por la actora, sino que será analizada al dictar la sentencia definitiva⁷. Por lo tanto, desde esa perspectiva, no

⁵ Cfr. párrafo 10 de la Observación General n° 7, “El derecho a una vivienda adecuada (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto): los desalojos forzosos” (1997).

⁶ Cfr. Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y sobre el derecho a la no discriminación en este contexto, Raquel Rolnik, Misión a Argentina,

⁷ Fallos 320:1633.



corresponde apartar al magistrado de primera instancia como propició el codemandado T..

Por otra parte, se ha señalado que es procedente la acumulación de un juicio de desalojo por vencimiento de contrato y otro por intrusión ante la posibilidad de que puedan dar lugar a sentencias contradictorias, en virtud de la conexión existente entre ambas causas⁸.

El art. 190 del Código Procesal establece que la acumulación se ordenará de oficio o a petición de parte formulada al contestar la demanda o con posterioridad, por incidente que podrá promoverse en cualquier instancia o etapa del proceso, hasta el momento de quedar en estado de sentencia, siempre que el estado de las causas permita su sustanciación conjunta, sin producir demora perjudicial e injustificada en el trámite del que estuviere más avanzado.

En tal sentido, a fin de mantener el buen orden procesal y la seguridad jurídica es conveniente que **ambos procesos tramiten ante un mismo tribunal**, que en el caso es el que intervino en primer término. De ese modo se procura mantener un mismo criterio en ambos expedientes no solo en la etapa de decisión definitiva sino ante las distintas alternativas que se presenten durante su tramitación.

Sobre tales consideraciones, a partir de la vinculación que se constata entre este expediente y el juicio de desalojo por intrusión promovido por Faraones SRL (n° 50381/2018, en trámite ante el juzgado n°99 del fuero) y que a ambos procesos se les otorgó trámite sumarísimo, corresponde acumular estas actuaciones a aquéllas, al haberse notificado primero la demanda.

8°) Por ello, de conformidad con lo dispuesto por la defensora de menores de esta instancia, el Tribunal **RESUELVE**: a) Revocar la medida dispuesta en el apartado I del 7 de agosto del 2020, con costas en el orden causado en virtud del modo en que se decide (art. 68, segundo párrafo y 69 del Código Procesal).

⁸ Ver Alí J. Salgado, *Locación, comodato y desalojo*, Buenos Aires, Ed. La Rocca, 6ª ed., 2008, p. 429, y la jurisprudencia allí citada.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

b) Asimismo, se dispone la acumulación de las presentes actuaciones al expediente “Faraones SRL c/ Rey, Carina Alejandra y otros s/ desalojo: intrusión” (n° 50381/2018). Déjese nota en el expediente mencionado.

c) Regístrese, notifíquese a las partes y, oportunamente, devuélvase al juzgado de origen.

Se deja constancia de que la vocalía n° 37 se encuentra vacante.

MARÍA ISABEL BENAVENTE

GUILLERMO D. GONZÁLEZ ZURRO

