

Lanzamiento en una ejecución hipotecaria. Menor habitando el inmueble

Se confirmó una sentencia que ordenó el lanzamiento en una ejecución hipotecaria a pesar de existir un menor habitando el inmueble.

SUMARIOS

En el juicio de ejecución hipotecaria la residencia de una persona menor o mayor de edad en el inmueble que fue subastado como consecuencia del incumplimiento de la obligación asumida no habilita, como pretende el Defensor de Menores, suspender el lanzamiento ordenado, puesto que ello implicaría vulnerar el derecho de propiedad de raigambre constitucional.

La intervención del Ministerio Público de Menores e Incapaces en una ejecución hipotecaria se circunscribe a velar para que los niños y adolescentes afectados por la secuela del juicio no se vean privados de su derecho a la vivienda, que debe serles proporcionada primariamente por sus padres y demás obligados alimentarios y, subsidiariamente, en caso de imposibilidad de estos, por el Estado.

El derecho a la vivienda, reconocido por el art. 14 bis de la Constitución Nacional, los Tratados Internacionales y el art. 31 del Estatuto de la Ciudad de Buenos Aires, solo es exigible, en principio, al Estado y no a los particulares, en tanto no se trate de los padres o alimentantes respecto de sus hijos o alimentados.

FALLO

86097/2010

2ª Instancia.- Buenos Aires, octubre 4 de 2016.

Considerando: I. Las presentes actuaciones fueron elevadas al tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por la Defensora Pública de Menores de primera instancia a fojas 502/504 contra lo dispuesto a fs 497. La Defensora de Cámara ha sostenido el recurso ante la alzada, tal como surge de su dictamen de fs. 538/39.

1. *Pretende el Ministerio Público que se revoque lo decidido a fojas 497 punto I) y que se suspenda la tramitación de la causa y con ello el lanzamiento ordenado en autos hasta tanto se satisfaga el derecho a la vivienda a la menor que habita el inmueble subastado.*

En el juicio de ejecución hipotecaria, la residencia de una persona menor o mayor de edad —para el caso resulta indistinto— en el inmueble objeto de la garantía que fue subastado como consecuencia del incumplimiento de la obligación asumida y de la sentencia dictada en autos no habilita como pretende la Sra. Defensora de Menores de Cámara suspender el lanzamiento ordenado, puesto que ello implicaría vulnerar el derecho de propiedad de raigambre constitucional.

Es por ello que la construcción lógica que pretende esgrimir el Ministerio Público de la Defensa carece de virtualidad jurídica suficiente y conspira contra la garantía del debido proceso adjetivo, en la que el tiempo razonable del juicio resulta una exigencia de la seguridad jurídica.

En definitiva, la debida intervención del Defensor en los procesos en los que se ha dispuesto un lanzamiento y se vea afectada la

vivienda de menores de edad tiene por finalidad que el defensor de menores adopte las medidas necesarias que tengan por objeto la protección integral de sus representados (conf. resolución de la Defensoría General de la Nación 1119/2008 del 25/07/2008), e incluso la adopción de medidas orientadas a su asistencia habitacional (conforme CN Civ. sala H, 15/11/2010, “B., M.A. y otro c. Ocupantes de Suárez 453/7 s/ desalojo-intrusos”; CN Civ. sala K, 11/11/2009, “Rudich, Mario Roberto y otro c. Loyaga Martínez, Verónica Shirley s/ desalojo”, sumario ISIS N° 19.462; CN Civ. sala M, 15/09/2010, “Valls, Oscar Narciso c. Díaz, Juan Alberto s/ desalojo”, sumario ISIS N° 20.083; CN Civ. sala I, 31/08/2010, “Roth, Daniel Santiago Benjamín c. Junco, Patricia Yolanda s/ desalojo por vencimiento de contrato”, entre otros, en los cuales se delimita en el sentido indicado el alcance de la intervención del Ministerio Público en estos supuestos).

En razón de lo expuesto precedentemente, el Tribunal y considerando que desde el 25 de agosto de 2015 fecha en que se ordenó que le librara el oficio a la “Subsecretaria de Niñez y Adolescencia —Equipo de restitución de derechos del Municipio de Quilmes hasta la fecha transcurrió más de un año sin que se lograra por parte del Ministerio Público obtener una resolución favorable a lo peticionado ni habiéndose activado el trámite para obtener un informe por parte del ente oficiado, cabe concluir que lo decidido por el magistrado de grado resulta ajustado a derecho, máxime si se considera que en los hechos el desalojo de la propiedad quedó en los hechos virtualmente suspendido por el transcurso de un año.

Resulta necesario recordar que la intervención del Ministerio Público de Menores e Incapaces en este tipo de situaciones se circunscribe a velar para que los niños y adolescentes afectados por

la secuela del juicio no se vean privados de su basilar derecho a la vivienda que debe serles proporcionada primariamente por sus padres y demás obligados alimentarios y, subsidiariamente, en caso de imposibilidad de éstos, por el Estado.

De este modo se honra el mandato constitucional que emana del art. 3º, apartado 2 de la Convención sobre los Derechos del Niño en cuanto establece que “Los Estados partes se comprometen a asegurar al niño la protección y cuidado que sean necesarios para su bienestar, teniendo en cuenta los derechos y deberes de sus padres, tutores u otras personas responsables de él ante la ley y, con ese fin, tomarán todas las medidas legislativas y administrativas adecuadas”. En la misma línea, el art. 27 de dicho Pacto establece “A los padres u otras personas encargadas del niño les incumbe la responsabilidad primordial de proporcionar, dentro de sus posibilidades y medios económicos, las condiciones de vida que sean necesarias para el desarrollo del niño (...) Los Estados partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda”.

Es que el derecho a la vivienda, en suma, reconocido por el art. 14 bis de la Constitución Nacional, los Tratados Internacionales y el art. 31 del Estatuto de la Ciudad de Buenos Aires, sólo es exigible —en principio— al Estado y no a los particulares (en tanto no se trate de los padres o alimentantes respecto de sus hijos o alimentados). Ello así, sin perjuicio de las obligaciones y cargas que a ese fin el primero pueda imponer legalmente a los segundos en situaciones

excepcionales entre las que no se encuentra contemplado el caso traído a examen (conforme CN Civ., sala I, 27/05/2010, “Suárez, José Antonio c. Ocupantes de Moreno 2559 s/ desalojo” y las citas que allí se hacen).

Por las razones dadas, el tribunal resuelve: Confirmar la providencia recurrida en todo lo que ha sido materia de agravio. Regístrese. Notifíquese a la Sra. Defensora de Menores de Cámara. Comuníquese al CIJ y oportunamente devuélvase. — José B. Fajre. — Liliana E. Abreut de Begher. — Claudio M. Kiper.