



Vivienda

Admite parcialmente los recursos de apelación interpuestos por la parte demandada y el Defensor Público y dispone en consecuencia que en el juzgado de primera instancia se ordene la desocupación del inmueble.

“13061/2020 M Defensa - ejercito argentino c/ Lujan Javier Alejandro, inquilinos, subinquilinos y/o intrusos y/o cualquier otro ocupante s/lanzamiento ley 17.091 juzg. n° 3”

Buenos Aires, 10 de diciembre de 2024.- JPR

Y VISTOS; CONSIDERANDO:

I. Que el juez ordenó el "lanzamiento del Sr. Javier Leandro Lujan (DNI) y/o quien resulte ocupante, tenedor, locatario, sublocatario, arrendatario y/o responsable del bien mediante el uso de cualquier otra figura por el estilo de la vivienda del Ejército Argentino, identificada como Unidad Funcional ubicada en calle Báez ..., PB, depto. ..., del Barrio Militar “Gral. Manuel Belgrano”, de la Ciudad de Buenos Aires" (pronunciamiento del 3 de julio de 2024).

Para decidir de ese modo, expuso los siguientes fundamentos:

- i. "Los agravios atinentes a la validez constitucional de las normas contenidas en la ley 17.091 deben ser considerados como un planteo insustancial, frente a la tradicional jurisprudencia que ha reconocido la constitucionalidad de tales preceptos (Fallos: 271:229; 277:304; 305:932; 307:1172, entre otros)".
- ii. "Y ello no se ve enervado por la circunstancia de que en el inmueble se encuentren residiendo menores de edad, pues extender el interés superior de aquellos al extremo pretendido

conduciría a la situación de que recuperar el inmueble resultaría de imposible cumplimiento hasta tanto alcancen la mayoría de edad y, por consiguiente, se afectaría así el derecho de propiedad del Estado (cfr. CNCAF, Sala III, causa nro. 18.179/2020 citada)".

iii. "[L]os agravios de la Defensoría omiten precisar las circunstancias que impidieron a la parte demandada –notificada del pedido de restitución del inmueble ejercer las acciones y defensas que considera relevantes para la tutela de los derechos que invoca e inclusive para el resguardo del interés superior de los niños consagrado en las normas internacionales citadas por ella; lo que revela que el planteo de inconstitucionalidad ha sido efectuado sobre la base de argumentos abstractos y dogmáticos (cfr. CNCAF, Sala III, causa nro. 18.893/2023 citada)".

iv. "Con todo, y en la medida en que de las constancias de las actuaciones administrativas acompañadas se desprende que se hallan reunidos los recaudos exigidos en dicha ley, resulta pertinente ordenar el lanzamiento pretendido por la parte actora".

v. "Conforme los antecedentes descriptos, entre los que se destaca el tiempo transcurrido desde la primigenia intimación a desocupar la vivienda y la actual presencia de menores de edad que se encuentran residiendo en la vivienda objeto de autos, se estima prudente fijar un plazo de noventa (90) días para la ejecución del lanzamiento que se dispone; en cuyo lapso los familiares y/o el Ministerio Público de la Defensa podrán poner en conocimiento de las autoridades competentes la situación de los niños, a los fines del pertinente resguardo de sus derechos de rango constitucional (cfr. CNCAF, Sala III, causa nro. 59.473/2018 "EN - M DEFENSA -FUERZA AEREA c/ GIMENEZ, MARGARITA s/ LANZAMIENTO LEY 17.091", del 7-2-2023)".

II. Que la parte demandada interpuso un recurso de apelación y expresó agravios que no fueron contestados (presentaciones del 11 de julio y del 7 de agosto).

Expresó las siguientes críticas:

i. "La sentencia del a quo violenta gravemente los derechos de mis hijos menores de edad J. I. L. B., F.- M. L.B. y B. N. D.".

ii. "Dicho temperamento importa una gravísima afectación a los derechos de niños niñas y adolescentes garantizados por tratados internacionales incorporados al bloque de constitucionalidad. Y en tal sentido, esta parte entiende que suponer que la restitución de bienes

del Estado constituye un derecho de rango superior al derecho de niños niñas y adolescentes a una vivienda digna violenta los principios básicos sobre los que se construye nuestro andamiaje protectorio de los derechos de primera y segunda generación".

iii. "El escuetísimo análisis efectuado por el magistrado se limita a reiterar decisorios anteriores, algunos de dudosa aplicabilidad (en este caso se habla de una familia que será colocada en situación de calle), siendo concebido como el fundamento más relevante que el derecho de propiedad del Estado no puede ser menoscabado por los derechos fundamentales de niños, niñas y adolescentes".

iv. "[D]efiniendo de tal manera la supremacía del derecho de propiedad del Estado por sobre el derecho a la vivienda digna de mis hijos, se olvida el a quo que el actor en el presente proceso es el propio Estado Nacional, quien asimismo es único obligado constitucionalmente a garantizar el derecho a la vivienda adecuada y consecuentemente debería abstenerse de realizar desalojos forzosos, en cumplimiento de dicho mandato constitucional".

v. "[S]in mayor previsión que una intervención del Cuerpo Médico Forense sin función determinada, la sentencia habilita el lanzamiento de mis tres hijos menores de edad a la calle otorgando razón al Estado desalojante que es justamente quien debe garantizar su derecho a la vivienda digna".

III. Que el Defensor Público Coadyuvante de la Defensoría Pública Oficial ante los Tribunales Federales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires interpuso un recurso de apelación y expresó agravios que no fueron contestados (presentaciones del 29 de julio y del 5 de agosto).

Expuso las siguientes críticas:

i. El juez "consideró que con la documental acompañada por la actora estaba acreditado que el titular dominial del inmueble en cuestión es el Ejército Argentino, y que su dominio reviste "latu sensu" el carácter de dominio público. Sin embargo, tales presunciones no se derivan de la documentación acompañada. Tal como fuera puesto de resalto a fs. 74/80, punto II.b, en su escrito inicial el Ejército Argentino ni siquiera invocó ser el titular dominial del inmueble en cuestión, sino tan solo tener su uso y administración. En efecto, no acompañó ninguna escritura pública o informe de dominio que acredite fehacientemente que el Ejército sea propietario del inmueble".

ii. "[A] partir de las constancias de la causa y de acuerdo a lo establecido por el art. 1º de la Ley 17.091, siguiendo el criterio restrictivo con que la Corte Suprema aplica dicha normativa, el Sr. Juez a-quo debió examinar si estaban reunidos los requisitos para considerar al bien en cuestión como integrante del dominio público del Estado en los términos del art. 235, inc. f, del Código Civil y Comercial de la Nación".

iii. "[L]a solución propuesta por la sentencia desconoce que nos hallamos frente a un proceso de desalojo promovido por el Estado Nacional y que es éste es el único responsable de proveer esa solución habitacional, más allá de las gestiones coadyuvantes que pudieren llevar a cabo el resto de los operadores jurídicos, entre los cuales se halla este Ministerio Público de la Defensa".

iv. "[S]e ha omitido poner en cabeza del Estado Nacional actor, en tanto obligado constitucionalmente a garantizar el derecho a la vivienda adecuada y abstenerse de realizar desalojos forzosos, a instar las gestiones ante los organismos competentes para vehiculizar por su intermedio las gestiones necesarias con el objeto de proveer una solución habitacional y/o citando al proceso a alguna de las reparticiones que integran la Administración Pública Nacional".

v. "[E]s directamente al Estado Nacional actor a través de la citación en autos de sus organismos competentes a quien, con carácter previo al lanzamiento, debe requerirse que demuestre las medidas adoptadas para satisfacer el derecho a la vivienda de la persona afectada".

IV. Que los antecedentes más relevantes de la causa son los siguientes:

1. Por medio de la disposición n° 896/2015, del 22 de abril de 2015, se adjudicó al A/C Javier Leandro Luján la vivienda ubicada en la calle Baez 645 "PB 16" hasta el día 15 de diciembre de 2018.

2. El 6 de mayo de 2015 se firmó un convenio de desocupación en donde el demandado junto con su familia se comprometieron a desocupar el inmueble el 15 de diciembre de 2018. Se dispuso la plena aplicación del procedimiento establecido por la ley 17.091 (cláusula cuarta).

3. El 26 de junio de 2019 se comunicó al señor Leandro Javier Luján que "En razón de cumplir con el Tiempo Máximo de Ocupación según lo dispuesto en el Cap II, Sec I, art. 2003 a. Del Reglamento RFP 70 -09 "Viviendas Militares para el Personal del Ejército", lo dispuesto en el Cap II,

Sec II, Art 2.012 j. (incumplimiento en los pagos correspondientes a la ocupación de la vivienda) del mencionado reglamento; (...) deberá entregar el inmueble al Barrios Militares, antes del 15 Dic 19 en los términos establecidos en el Cap II, Sec III, Art 2016 b. del citado reglamento".

4. El 10 de junio de 2020 se le comunicó que "en razón de haber cumplido el Tiempo Máximo de Ocupación de Vivienda, restituir la Unidad Funcional sita en Báez ... PB "... (...) dentro del plazo improrrogable de 30 días (...) Para el caso de no hacer entrega del inmueble, se solicitará el inicio de acciones disciplinarias, judiciales y multas que correspondan conforme lo establecido en los Artículos 2.003 k, 2012 a, 2.016 b y 2.017 i, del Reglamento antes referido".

5. El juez de primera instancia ordenó librar un mandamiento de constatación del inmueble involucrado. El oficial de justicia informó que en la vivienda reside el demandado junto con la señora Aquilina Benitez Benitez y dos niños menores de edad.

6. El señor Javier Leandro Luján se presentó, acompañó las partidas de nacimiento de sus hijos menores de edad y el certificado de discapacidad de uno de ellos. Además señaló que allí vive otro niño menor de edad.

V. Que el planteo relativo a la constitucionalidad y a la aplicación a la causa de las disposiciones contenidas en la ley 17.091, encuentran adecuada respuesta en el dictamen del fiscal general.

Ciertamente, este tribunal se ha pronunciado en casos análogos, sobre lanzamientos ordenados en viviendas asignadas a personal civil o militar de diversas fuerzas armadas o de seguridad (causas "En-M° de Defensa c/ Fraguada, German Gabriel s/lanzamiento ley 17.091", expte. n° 47.405/2017, y "EN - Fuerza Aerea Argentina c/ Amendola, Marisa Zulema s/lanzamiento ley 17.091", expte. n° 19.089/2021, pronunciamientos del 26 de diciembre de 2023 y del 23 de mayo de 2024, entre otros).

VI. Que, con esa comprensión, no existe óbice alguno para la restitución del inmueble a la parte actora en virtud de las expresas disposiciones contenidas en la ley 17.091 (Fallos: 346:678). Esta sala ha dicho que la ley 17.091 establece un procedimiento especial para la restitución de inmuebles de propiedad del Estado o afectados a la administración centralizada, descentralizada,

empresas del Estado o entidades autárquica, cuyo principal objetivo es habilitar una vía compulsiva para el desahucio no sólo del concesionario, sino de cualquier otro ocupante de los predios de dominio público de que se trata (causa nº 9307/2018: “AABE c/ Tapia, Ruben y otro s/ lanzamiento ley 17.091”, pronunciamiento del 28 de febrero de 2019). Y también ha indicado que ese proceso judicial está destinado a evitar la posible frustración del cumplimiento del lanzamiento requerido y tiende a lograr su efectividad. Por dicha razón se realiza inaudita parte, es decir no se reconoce a la parte demandada la posibilidad de ser oída con anterioridad al momento en que se haga efectivo el lanzamiento. Ello es así, claro está, sin perjuicio de las acciones y de los eventuales reclamos que pudieran ser viables de encontrarse configuradas las condiciones exigidas (incidente conexo nº 14.080/2020/RQ nº1 "Recurso Queja nº 1- s/ Lanzamiento ley 17.091", pronunciamiento del 11 de abril de 2022 y causa "AABE", citada).

La Sala III ha expresado que la ley 17.091 no vulnera la garantía constitucional de la defensa en juicio, toda vez que el lanzamiento tiene como único objeto la recuperación del bien por parte de la administración (causa nº 18.179/2020: "EN-Ejercito Argentino c/ Flores Gabriel Adolfo, inquilino subinquilino y/o intrusos y/o ocupantes s/ lanzamiento ley 17.091" , pronunciamiento del 10 de diciembre de 2021).

VII. Que, con todo, no puede soslayarse un dato central que el juez puso de relieve: en la vivienda residen dos menores de edad y uno de ellos presenta una discapacidad.

La Constitución Nacional establece, en el artículo 75, inciso 23, que corresponde al Congreso “legislar y promover medidas de acción positiva que garanticen la igualdad real de oportunidades y de trato, y el pleno goce y ejercicio de los derechos reconocidos por esta Constitución y por los tratados internacionales vigentes sobre derechos humanos, en particular respecto de los niños, las mujeres, los ancianos y las personas con discapacidad”. La Convención Internacional sobre los Derechos del Niño, con jerarquía constitucional de acuerdo al artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional, prescribe que “1. Los Estados Partes reconocen el derecho de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social (...) 3. 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.” (artículo 27).

La ley 26.061 contempla que “la protección integral de los derechos de las niñas, niños y adolescentes que se encuentren en el territorio de la República Argentina, para garantizar el ejercicio y disfrute pleno, efectivo y permanente de aquellos reconocidos en el ordenamiento jurídico nacional y en los tratados internacionales en los que la Nación sea parte. Los derechos aquí reconocidos están asegurados por su máxima exigibilidad y sustentados en el principio del interés superior del niño. La omisión en la observancia de los deberes que por la presente corresponden a los órganos gubernamentales del Estado habilita a todo ciudadano a interponer las acciones administrativas y judiciales a fin de restaurar el ejercicio y goce de tales de tales derechos, a través de medidas expeditas y eficaces ” (artículo 1º).

La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, con jerarquía constitucional por medio de la ley 27.044 (promulgada el 11 de diciembre de 2014), prevé en el artículo 28 "d) Asegurar el acceso de las personas con discapacidad a programas de vivienda pública".

VIII. Que, por tanto, con la finalidad de tutelar los derechos de los niños que residen en la vivienda, de conformidad con el dictamen suscripto por el fiscal general, corresponde tomar ciertos recaudos que deberán cumplirse en el juzgado de primera instancia antes de ordenarse el mandamiento de lanzamiento (Fallos: 336:916).

En efecto, se deberá oficiar a la Subsecretaría de Políticas Familiares de la Nación, a la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda de la Nación, a la Agencia Nacional de Discapacidad de la Nación, al Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y al Consejo de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para que tomen las medidas que consideren pertinentes para el resguardo de los derechos de los niños, especialmente teniendo en cuenta que uno de ellos presenta una discapacidad, en el plazo máximo de sesenta (60) días hábiles.

También se requiere al Ministerio Público de la Defensa que arbitre en dicho plazo las medidas tendientes a dar una solución al problema habitacional de esos niños (esta sala, causa "EN- Ejército Argentino c/ Barrios Diego Alejandro y/o intrusos y/o ocupantes s/ lanzamiento ley 17.091", expte. Nº 21056/2021, pronunciamiento del 3 de octubre de 2023).



IX. Que, una vez cumplido ese plazo, se libraré el mandamiento de lanzamiento y, dada la presencia de circunstancias excepcionales, se otorgará un plazo de 60 días hábiles para su cumplimiento.

El juez, a su vez, ordenará que durante la diligencia, entre otras medidas que estime pertinentes, (i) se asegure la concurrencia de un profesional médico que acompañe al oficial de justicia; y (ii) se observe el debido resguardo de los bienes, los efectos y los elementos de la/s persona/s a desalojar, designando a una autoridad administrativa para que tome posesión del inmueble, quien autorizará a depositar en sus dependencias los bienes que se encuentren en dicho lugar y que el demandado no retire (Sala IV, causa nº 50974/2017 “EN – M Cultura de la Nación c/ Miño, Concepción s/ lanzamiento ley 17.091”, pronunciamiento del 13 de marzo de 2018).

En mérito de las razones expuestas, habiendo dictaminado el fiscal general, el tribunal RESUELVE:

1. Admitir parcialmente los recursos de apelación interpuestos por la parte demandada y el Defensor Público y disponer en consecuencia que en el juzgado de primera instancia se ordene la desocupación del inmueble, una vez que haya cumplido las medidas dispuestas en los considerandos VIII y IX; 2. Las costas de esta instancia se distribuyen por su orden, en atención a las particulares circunstancias de la causa (artículo 68, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

Regístrese, notifíquese —al fiscal mediante correo electrónico— y devuélvase.