



NEUQUEN, 30 de Marzo del año 2022

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**EMPRESA NEUQUINA DE SERVICIOS DE INGENIERÍA S.E. (ENSI S.E.) C/ AROCENA DIEGO FRANCISCO S/ DESALOJO SIN EXISTENCIA DE CONTRATO DE LOCACION (COMODATO, OCUPACION, ETC)**" (JNQCII1 EXP 542059/2020) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1. Contra la sentencia que ordena el desalojo, apela la parte demandada.

Se queja de que la magistrada haya entendido que las disposiciones contenidas en el Dec. PEN 320/2020 y sus prórrogas nos son aplicables al presente caso.

Transcribe las disposiciones citadas e indica que son aplicables al contrato de comodato, en tanto encuentran justificación en la emergencia sanitaria.

Sostiene que, además, la similitud de situaciones puede darse a partir de la obligación de pagar una multa diaria, equiparable al pago de un canon locativo.

Se refiere luego, a las circunstancias en las que operó la desvinculación.

A continuación se queja por la imposición de costas, entendiendo que no se tuvieron en cuenta las circunstancias particulares del demandado, ni las generales de toda la sociedad. En el petitorio apela los honorarios por altos.

Sustanciados los agravios, son contestados en hojas 118 y ss.

2. Así planteada la cuestión, entiendo que el análisis de la aplicabilidad de la legislación de emergencia, sólo tiene actualidad en punto al análisis de la imposición de costas.



Digo ésto, por cuanto la suspensión de desalojo prevista en aquélla normativa carece de vigencia en el momento actual.

Sentado lo anterior, no desconozco que la cuestión pudo no estar exenta de controversia interpretativa: Por un lado, no puede olvidarse que la razón última fue la emergencia sanitaria y que las medidas de excepción se dictaron por razones humanitarias y de salubridad pública.

En tal sentido, en los considerandos del decreto 320/20 se indicaba:

"Que, asimismo, la obligación de cumplir con las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio, dificulta aún más la posibilidad de buscar y hallar una nueva vivienda.

Que el resguardo jurídico al derecho a la vivienda está amparado por diversas normas contenidas en los Tratados de Derechos Humanos ratificados por nuestro país, con el alcance que les otorga el artículo 75 inciso 22 de nuestra CONSTITUCIÓN NACIONAL, como así también en la recepción que de tal derecho realiza su artículo 14 bis.

Que, en este sentido, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece en su artículo 11, párrafo primero, que: "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento..."

...Que el decreto de necesidad y urgencia que se dicta es una medida transitoria que se encuentra enmarcada en la emergencia declarada en los decretos mencionados al inicio...



Que las medidas adoptadas por el presente decreto son razonables, proporcionadas con relación a la amenaza existente, y destinadas a paliar una situación social afectada por la epidemia, para evitar que se agrave y provoque un mayor deterioro en la salud de la población y en la situación social.

Que, en este contexto, se implementan decisiones necesarias y urgentes, de manera temporaria y razonable, con el objeto de contener una grave situación de emergencia social que puede llevar a que una parte de la población se vea privada del derecho a la vivienda...".

Sin embargo, la regulación apuntaba a los supuestos de desalojos fundados en la falta de pago y suponía la existencia de un contrato de locación.

Desde esta última perspectiva, tratándose de una legislación de emergencia, su interpretación debe ser restrictiva y los jueces no pueden establecer analogías en este campo, dada su excepcionalidad.

Agrego que, como se indica en la contestación de agravios, la norma de excepción disponía la suspensión de la ejecución de las sentencias; a más de ello, no se acreditaron circunstancias concretas que, en el caso particular, obstaran a la accesibilidad de otra vivienda y, por lo demás, la resistencia a restituir el inmueble objeto del desalojo, encontró fundamento en otras defensas, también desestimadas.

En este contexto, entiendo que la resolución de primera instancia debe ser confirmada en cuanto ordena el desalojo, con costas a la demandada vencida.

En cuanto a la apelación arancelaria, la misma ha sido interpuesta extemporáneamente, por lo que no corresponde su tratamiento.

Las costas generadas por la intervención ante esta Cámara, serán soportadas por el recurrente en su carácter de vencido. **MI VOTO.**



Jorge PASCUARELLI dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1.- Rechazar la apelación interpuesta por el demandado en la hoja 106 y, en consecuencia, confirmar la sentencia de hojas 100/103vta. en cuanto fue motivo de recurso y agravios.

2.- Imponer las costas por la intervención en la Alzada al recurrente en su calidad de vencido (art. 68 del CPCC) y regular los honorarios de los letrados intervinientes en el 30% de lo que corresponda para la primera instancia (art. 15, LA).

3.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Cecilia PAMPHILE Jorge D. PASCUARELLI

Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA