



CÁMARA DE APELACIONES EN LO CAYT - SALA I SECRETARÍA UNICA

C Q' U, R U M / U . CONTRA GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES SOBRE  
INCIDENTE DE APELACION - AMPARO - GENERICO

Número: INC 10175/2016-1

CUIJ: INC J-01-00010104-0/2016-1

Actuación Nro: 15861417/2020

En la Ciudad de Buenos Aires.

**VISTOS:**

Estos autos, elevados al acuerdo para resolver el recurso de apelación interpuesto y fundado por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante, GCBA) a fs. 54/63 del expediente digital —foliatura a la que se hará referencia en lo sucesivo—, cuyo traslado fue contestado por la parte actora a fs. 71/83, contra la resolución de fecha 14 de julio del corriente año (fs. 37/42).

A fs. 113/118 dictaminó el Ministerio Público Tutelar y a fs. 123/128 tomó intervención el Ministerio Público Fiscal (dictamen n° 487/2020) y, luego, las actuaciones quedaron en condiciones de examinar la cuestión propuesta.

**CONSIDERANDO:**

I. En lo que aquí interesa, el 31 de octubre de 2017, este Tribunal —por mayoría— hizo lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte actora y, en consecuencia, modificó el alcance de la sentencia de la anterior instancia, disponiendo que, en el caso de que el GCBA decidiera cumplir la manda judicial mediante la entrega de una prestación dineraria, ésta debía abarcar los fondos suficientes para garantizar el acceso a una vivienda digna, teniendo en consideración la conformación del grupo familiar, sus circunstancias específicas y el contexto económico y social (actuación n° 10772272/2017 de los autos principales).

II. De las constancias digitales incorporadas en la causa, se desprende que el 25 de junio de 2020, la parte actora denunció el incumplimiento de la sentencia dictada en autos (fs. 4/10).

En tal sentido, adujo que “[h]asta el mes de mayo de 2020 (...) pudo cubrir la totalidad del alquiler del lugar en el que reside junto a sus hijos con los \$15.000 que percibe en concepto de Subsidio Habitacional. Sin embargo, conforme surge de la cláusula TERCERA del contrato de locación que fuera presentado oportunamente en las oficinas del Programa Habitacional, a partir de junio de 2020 y hasta mayo de 2021, el costo del alquiler asciende a la suma de \$19.500” (fs. 7). A raíz de ello, señaló que desde la defensoría se libró un oficio requiriendo el aumento del referido subsidio habitacional, el que no fue contestado.

Asimismo, indicó que se encontraba en inminente situación de calle debido a que en el mes de junio solo había podido abonar de manera parcial el canon locativo de la vivienda en la que vive.

En este escenario, solicitó que se reanude el trámite de las presentes actuaciones a los fines de que se intime al GCBA a que le abone la suma de cuatro mil quinientos pesos (\$4.500) en concepto de diferencia entre el monto del subsidio percibido durante el mes de junio (\$15.000) y el costo total del alquiler (\$19.500) y, asimismo, readecúe el monto del subsidio a la suma de diecinueve mil quinientos pesos (\$19.500) a fin de cubrir la totalidad del canon locativo mensual.

III. El 26 de junio de 2020, la magistrada de grado dispuso “[r]eanudar el trámite de las presentes actuaciones a los efectos de dar curso a la petición realizada [y] Correr traslado al GCBA, por el plazo de dos (2) días, de la presentación efectuada por la parte actora mediante actuación N° 15.599.494/2020” (fs. 14).

Corrido el pertinente traslado, el GCBA solicitó que se rechace la referida denuncia de incumplimiento (fs. 16/19). Al respecto, transcribió una nota confeccionada por la Dirección General de Atención Inmediata del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat que da cuenta de que, en virtud del D.N.U. 320/PEN/2020, el aumento del subsidio habitacional petitionado por la amparista no sería otorgado. También, se explica que ello es así en la medida en que por medio de la mencionada norma se

dispuso el congelamiento del precio de los alquileres de los contratos de locación de inmuebles hasta el 30 de septiembre del año en curso. A su vez, se indica que hasta la referida fecha también se suspendieron las ejecuciones de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de los inmuebles alcanzados por el decreto.

Finalmente, en la nota se informa que, de conformidad con la normativa citada, la amparista percibirá hasta septiembre de 2020 la suma de quince mil pesos (\$15.000) en concepto de subsidio habitacional.

IV. En el contexto antes descripto, el 14 de julio de 2020, la jueza de primera instancia ordenó “[...] al GCBA que, en el plazo de dos (2) días, readecúe -a partir del presente mes, julio de 2020- la prestación monetaria mensual que percibe la actora en la suma de diecinueve mil quinientos pesos (\$19.500) a fin de abonar el costo mensual del alquiler de la vivienda en la que reside R. M. C. Q. y su grupo familiar y que, por única vez, acredite el pago de la suma de cuatro mil quinientos pesos (\$4.500) correspondientes a la diferencia monetaria que debe abonar la actora para de cubrir el canon locativo del mes de junio de 2020” (fs. 37/41).

Para así decidir, consideró que “[...] el contrato de locación del inmueble sito en la avenida Eva Perón 5995/3 fue suscripto por C. Q. el 1 de junio de 2019 y que su contenido era conocido por el GCBA, éste debió haber advertido el aumento del canon locativo pactado contractualmente y, en consecuencia, presupuestado las sumas correspondientes a fin de otorgar a la actora el monto suficiente para afrontar el costo del alquiler del referido inmueble en la etapa contractual en la que se encuentra. Máxime teniendo en cuenta que la modalidad que ha venido adoptando el GCBA a fin de cumplir la sentencia dictada en autos ha sido mediante la entrega de una prestación dineraria suficiente para garantizar al grupo familiar actor el acceso a una vivienda digna”.

V. Contra el reseñado pronunciamiento interpuso recurso de apelación el GCBA, quien —en términos generales— se agravia por cuanto alega que la resolución cuestionada resulta dogmática y arbitraria, desde que el aumento del canon del alquiler no puede darse puesto que el DNU 320/PEN/2020 congeló los montos hasta el 30 de

septiembre. A su vez, manifestó que, si bien el DNU fue sancionado con posterioridad a la suscripción del contrato de alquiler, el principio general del derecho “*lex posterior derogat priori*” hace prevalecer al referido Decreto sobre el contrato de locación suscripto con anterioridad.

VI. Ahora bien, la doctrina ha señalado que: “... ‘*memorial*’ se denomina al escrito de fundamentación de la apelación concedida en relación, debiendo interpretárselo como sinónimo de ‘*expresión de agravios*’, en lo que atañe a su naturaleza y requisitos legales. Como tal constituye una verdadera ‘*demanda de impugnación*’, que fija los límites de los agravios y el respectivo conocimiento del recurso por el Tribunal, debiendo contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas” (Fenochietto “*Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado*” Editorial Astrea, Buenos Aires, año 1999, pág. 35).

Asimismo, se ha dicho que: “*El contenido u objeto de la impugnación lo constituye la crítica precisa de cuáles son los errores que contiene la resolución, sea en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho. Crítica razonada, que no se sustituye con una mera discrepancia, sino que implica el estudio de los considerandos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones, conjeturas u omisiones sobre las distintas cuestiones resueltas (...). La parte del fallo no impugnado o criticado insuficientemente, como sanción al recurrente, quedará consentida, pues reiteramos, la demanda de impugnación viene a determinar los agravios y capítulos que se someten a la Cámara...*” (ob. citada, pág 98/99).

Ahora bien, en el caso, se observa que el memorial presentado por la demandada no constituye una crítica concreta y razonada de la resolución recurrida, limitándose a disentir con lo allí decidido sin efectuar un desarrollo crítico que demuestre a esta alzada la existencia del presunto error de juicio que atribuye al pronunciamiento recurrido.

En efecto, la jueza ponderó los términos de la sentencia de Cámara, la modalidad adoptada por la demandada a fin de cumplir con la manda judicial y que, en

la actualidad, el monto que percibía la parte actora resultaba insuficiente para cubrir el costo del alquiler de la vivienda en la que residía.

El recurrente, sin embargo, se limitó a reiterar la vigencia del Decreto referido, sin hacerse cargo de rebatir eficazmente el razonamiento que llevó a la *a quo* a resolver del modo en que lo hizo.

En tales condiciones, cabe concluir que no se encuentran reunidos los recaudos de argumentación necesarios para sostener el recurso y por lo tanto, cabe declarar su deserción.

A mayor abundamiento, es dable señalar que más allá de que las circunstancias denunciadas por la actora no serían contestes con las previsiones del DNU 320/PEN/2020, no puede dejar de ponderarse la situación de riesgo en que se la colocaría en caso de no acceder a la prestación reconocida en el pronunciamiento de esta Sala del 31/10/17 en términos de oportunidad y eficacia, ante la imposibilidad de contar con los recursos que le permitan afrontar el pago total del alojamiento, esto es, de poder acceder a un lugar donde vivir.

Por las consideraciones expuestas, cabe concluir que no se encuentran satisfechas las exigencias de fundamentación requeridas para sostener el recurso y, por lo tanto, corresponde declararlo desierto (arts. 236 y 237 del CCAyT).

Las costas se imponen a la demandada (confr. arts. 26 de la ley n°2145 – texto consolidado por la ley n°5666-, 62 y 63 del CCAyT), sin perjuicio de destacar que la parte actora fue patrocinada por el Ministerio Público de la Defensa.

### **Disidencia de la jueza Mariana Díaz**

**I.** A fin de evitar reiteraciones innecesarias, doy por reproducido el relato de los hechos efectuado en los considerandos I a V del voto que antecede.

**II.** En tales condiciones, vale destacar que, según la doctrina inveterada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación *“las decisiones en los juicios de amparo deben atender a la situación existente al momento de ser dictadas (Fallos: 247:466; 249:553; 250:346, entre muchos otros). Por otra parte, es doctrina del Tribunal que la*

*subsistencia de los requisitos jurisdiccionales es comprobable de oficio y que su desaparición importa la de poder juzgar (Fallos: 308: 1489)”. Asimismo, ha dicho el máximo Tribunal federal que “... el poder de juzgar ha de ejercerse en la medida en que perdure una situación de conflicto de intereses contrapuestos en el marco de un caso o controversia, lo que impide su ejercicio cuando estas circunstancias ya no existen” (Fallos 328:1825).*

Así pues, a fs. 4/10, el Sr. defensor oficial de grado, en su carácter de gestor en los términos del artículo 42 del CCAyT, solicitó la habilitación de los plazos procesales, a fin de que se tratase su denuncia de incumplimiento del GCBA de la sentencia ordenada por esta sala.

En ese sentido especificó que se debía aumentar a la actora el subsidio habitacional a diecinueve mil quinientos pesos (\$19.500), a fin de que la actora no quedase en efectiva situación de calle. Ello, en virtud de que debido a que en el mes de junio solo había podido abonar de manera parcial el canon locativo de la vivienda en la que habita. Asimismo, recordó que, conforme surge de la cláusula tercera del contrato de locación que fuera presentado oportunamente en las oficinas del Programa Habitacional, a partir de junio de 2020 y hasta mayo de 2021, el costo del alquiler ascendía a la suma antes detallada.

Hizo saber, además que, se había requerido a la demandada el aumento de los fondos del subsidio para asumir dicha erogación (v. oficio acompañado a fs. 11/12) y que no obtuvieron respuesta alguna.

Por su parte, la demandada al contestar el traslado transcribió una nota confeccionada por la Dirección General de Atención Inmediata del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat que da cuenta de que, en virtud del D.N.U. 320/PEN/2020, el aumento del subsidio habitacional peticionado por la amparista no sería otorgado. También, se explica que ello es así en la medida en que por medio de la mencionada norma se dispuso el congelamiento del precio de los alquileres de los contratos de locación de inmuebles hasta el 30 de septiembre del año en curso. A su vez, se indica que hasta la referida fecha también se suspendieron las ejecuciones de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de los inmuebles alcanzados por el decreto.

Finalmente, en la nota se informa que, de conformidad con la normativa citada, la amparista percibirá hasta septiembre de 2020 la suma de quince mil pesos (\$15.000) en concepto de subsidio habitacional.

III. En este sentido corresponde también recordar que, en virtud del particularísimo contexto que el *“Aislamiento Social, Preventivo y Obligatorio”* —establecido en el Decreto de Necesidad y Urgencia 297/2020 (y sus prórrogas)— trae aparejado, el día 29 de marzo de 2020, se publicó el Decreto de Necesidad y Urgencia 320/2020 el cual en su artículo 4º establece *“hasta el 30 de septiembre del año en curso, el congelamiento del precio de las locaciones de los contratos de locación de inmuebles contemplados en el artículo 9º. Durante la vigencia de esta medida se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo del corriente año”*.

También, en el artículo 2º se establece la suspensión , *“... en todo el territorio nacional, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los individualizados en el artículo 9º del presente decreto, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere. Esta medida alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto. Hasta el día 30 de septiembre de este año quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos”*.

Asimismo, en el artículo 6º se dispone que *“[l]a diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por la aplicación del artículo 4º, deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente corresponda al mes de octubre del corriente año, y junto con este.*

*Las restantes cuotas vencerán en el mismo día de los meses consecutivos. Este procedimiento para el pago en cuotas de las diferencias resultantes será de aplicación aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato. No podrán aplicarse intereses moratorios, compensatorios ni punitivos, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación, sin resultar de aplicación los artículos 1225 y 1596 incisos b) y d) del Código Civil y Comercial de la Nación. Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida en el primer párrafo de este artículo”.*

Por otra parte, en caso de falta de pago, en el artículo 7º se establece que “[l]as deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del presente decreto y hasta el 30 de septiembre del año en curso, originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales, deberán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año. Podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a TREINTA (30) días, que paga el Banco de la Nación Argentina. No podrán aplicarse intereses punitivos ni moratorios, ni ninguna otra penalidad, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta la total cancelación, sin resultar de aplicación los artículos 1225 y 1596 incisos b) y d) del Código Civil y Comercial de la Nación. Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida en el primer párrafo de este artículo”.

Y finalmente, en el artículo 9º, se puntualiza cuales son los contratos locación alcanzados por el mentado decreto, fijando, en su inciso 2º, los alquileres “[d]e habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares”, tal como resulta ser el caso de autos.

IV. En función de la normativa precedentemente citada, el pedido de readecuación del monto del alquiler a la suma de diecinueve mil quinientos pesos (\$19.500) resulta prematuro.

Ello así, en tanto tal como lo establece el artículo 4º del mentado decreto y de acuerdo con lo manifestado por el Sr. defensor oficial de grado a fs. 4/10 y el GCBA a fs. 16/19, está otorgando a la parte actora, el monto del canon locativo correspondiente al mes de marzo de 2020, es decir, la suma de quince mil pesos (\$15.000). Por lo que, la diferencia de que se genere por cada mes, a partir del mes de abril hasta septiembre 2020 inclusive, podrá ser abonada, previo acuerdo de las partes, de tres a seis cuotas iguales, las que deberán pagarse en el mes de octubre, la primera y, en forma consecutiva, las siguientes.

A mayor abundamiento, cabe señalar que no obra en autos constancia alguna de deuda o intimación al pago por parte del locador ni de desalojo.

En función de ello, la omisión que la parte actora le endilga a la demandada no se encuentra acreditada en autos, siendo dicha circunstancia vital para considerar si media conducta arbitraria o ilegal en cabeza del GCBA que habilite a acceder a una medida como la peticionada.

V. En tales condiciones, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y, en consecuencia, revocar la resolución impugnada, con costas por su orden (arts. 14 CCABA, 26 de la Ley 2145 —texto consolidado por la Ley 6017—, 62 y 63 del CCAyT).

En mérito a las consideraciones vertidas, por mayoría, el Tribunal **RESUELVE**: 1) Declarar desierto el recurso interpuesto por el GCBA (conf. arg. arts. 236 y 237 del CCAyT); 2) Imponer las costas a la demandada (confr. arts. 26 de la ley n°2145 –texto consolidado por la ley n°5666-, 62 y 63 del CCAyT), sin perjuicio de destacar que la parte actora fue patrocinada por el Ministerio Público de la Defensa.

Se deja constancia que la presente causa se encuentra completamente digitalizada y que se resuelve en los términos del artículo 6 de la resolución CM n° 65/2020.

Oportunamente, regístrese. Notifíquese a las partes en sus domicilios electrónicos y al Ministerio Público Fiscal por la misma vía.

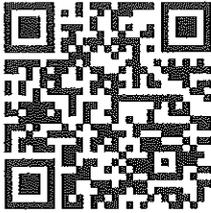
Firme que se encuentre la presente, devuélvase.



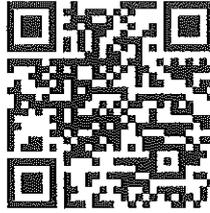
**Poder Judicial**  
**Ciudad de Buenos Aires**

JUZGADO N°20|EXP:10175/2016-1 CUIJ J-01-00010104-0/2016-1|ACT 15861417/2020

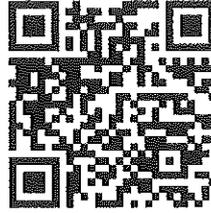
FIRMADO DIGITALMENTE 23/09/2020 13:20



**Mariana Diaz**  
JUEZ/A DE CAMARA  
SUBROGANTE  
CÁMARA DE  
APELACIONES EN LO  
CAYT - SALA I



**Carlos Francisco Balbin**  
JUEZ/A DE CAMARA  
CÁMARA DE  
APELACIONES EN LO  
CAYT - SALA I



**Fabiana Haydee Schafrik**  
JUEZ/A DE CAMARA  
CÁMARA DE  
APELACIONES EN LO  
CAYT - SALA I