

Desalojo Por Vencimiento De Contrato Desercion Del Recurso

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato. Deserción del recurso En el marco de un juicio de desalojo por vencimiento de contrato, se declara desierto el recurso de apelación deducido por una de las ocupantes del inmueble objeto del desalojo, contra la resolución que rechazó *in limine* su planteo de nulidad. //nos Aires, marzo de 2017.- VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen los autos a conocimiento del tribunal con motivo de la apelación deducida por una de las ocupantes del inmueble objeto del desalojo, contra la resolución de fs. 427/428 que rechazó *in limine* su planteo de nulidad (cfr. memorial de fs. 439 con respuesta a fs. 443/446). La cuestión se integra con el dictamen de la defensora de cámara de fs. 457/458 que propicia se haga lugar al recurso. II.- Reiteradamente ha sostenido la sala que del juego de los arts. 265 y 266 del Código Procesal, se desprende que el memorial previsto por el art. 246 del mismo cuerpo legal, debe contener la crítica concreta y razonada del pronunciamiento que se ataca, es decir el análisis puntual de cada uno de los pretendidos errores y deficiencias que se le atribuyan (cfr. CNCiv, esta Sala *?*G*?*, r. 406257 del 16-7-2004; r.454635 del 28-4-2006 y 501.037 del 18-4-2008, entre muchos otros). La escueta presentación de fs. 439 no satisface dicha carga, en tanto se limita a insistir con una genérica indefensión relacionada con otros supuestos ocupantes, y no lograr rebatir el fundamento principal brindado por la magistrada de grado para desestimar la nulidad, como ser la extemporaneidad del planteo que se comprueba con la notificación del traslado de la demanda, cumplida según diligencia de fs. 359 vta. extendida con la propia recurrente. Y esta insuficiencia no alcanza a ser salvada en el dictamen de la Defensoría. En virtud del carácter relativo que, como regla, revisten las nulidades procesales, aún en la hipótesis de concurrir los presupuestos sustanciales que exige la ley, la declaración de nulidad no procede si la parte interesada consintió, expresa o tácitamente, el acto defectuoso (art. 170 del Cód. Procesal). Por consiguiente, en el supuesto de no reclamarse el pronunciamiento de la nulidad de acuerdo con las formas y dentro de los plazos que la ley fija al efecto, corresponde presumir que aquélla, aunque exista, no ocasiona perjuicio, y que la parte ha renunciado a la impugnación, convalidando de tal manera la irregularidad que afectaba al acto (cfr. Palacio, Lino E., *?*Derecho Procesal Civil*?*, t. IV, pág. 162; Alsina, H. en *?*Tratado de Derecho Procesal...*?*, t I, pág. 675; Morello-Sosa-Berizonce *?*Códigos ...*?*, t II-C, 352). Con la finalidad de asignar firmeza a los actos cumplidos y evitar detrimento al orden y seguridad del procedimiento, el art. 170 de la ley adjetiva establece que la anulación del acto irregular debe reclamarse dentro del quinto día de haber el interesado tomado conocimiento, a riesgo de reputárselo consentido; de allí la vinculación jurídica del principio de convalidación con el instituto de la preclusión (cfr. Podetti, R. *?*Tratado de los actos procesales*?*, pág. 490, Ed. Ediar, y Maurino, A. ob. cit. pág. 55). De modo que si una facultad no se ejercita en el proceso en la etapa legalmente prevista para su realización, tiene por consecuencia la imposibilidad de producir efectos útiles (cfr. Díaz, Clemente, *?*Instituciones de Derecho Procesal*?*, Parte General, T:I, pág. 368, Morello-Sosa-Berizonce, ob. cit T:II-C, pág. 621 y sges, Palacio, L. E. ob. cit.; CNCiv. esta Sala G en r. 421668 del 12/03/07; r. 513589 del 28/8/08), rigiendo el principio de consumación. III.- Por otra parte, aunque en el caso no era necesaria la demostración del perjuicio derivado de la falta de contestación de la demanda, no advierte la apelante que la referencia de la anterior juzgadora en este aspecto se vincularía con la defensa con la que hizo cuestión tardíamente, por la existencia de sus dos hijos menores de edad (cuya representación ni siquiera invocó) y la alegada falta de intervención del Ministerio Público respectivo, como por la obligación del Estado de asegurarles una vivienda de modo previo al desalojo (v. fs. 423/425). Empero, en el caso el interés de los niños quedaría resguardado con la participación activa que mantiene en el proceso la defensora de menores desde fs. 181/183, así como por las medidas dispuestas por la juez de grado a fs. 189/191 respecto de los organismos locales, con la finalidad de gestionar la cobertura asistencial necesaria por parte de la autoridad administrativa competente; y con las que cabrá adoptar eventualmente en la hipótesis de dictarse sentencia favorable a la pretensión. Por lo demás, queda claro que la recurrente carece de interés para peticionar a nombre de terceros ocupantes a quienes no representa legalmente. IV.- En suma, las quejas no contienen una crítica concreta y razonada de los fundamentos en los cuales la anterior magistrada centró la decisión apelada; tampoco exhiben razonamiento alguno que demuestre que las circunstancias aisladas con las que hace cuestión, comporten un distinto desenlace. Constituyen una mera manifestación de disconformidad con la interpretación judicial, sin fundamentar la oposición y sin dar bases jurídicas a un distinto punto de vista que el sostenido por la juzgadora. La ley impone, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar del razonamiento del magistrado aquél argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, incumbía a la interesada la tarea de señalar cuál es el punto del desarrollo argumental

que resulta equivocado ya en sus referencias fácticas o bien en su interpretación jurídica. Cuando el litigante no formula su expresión de agravios de esa manera, encuadra en la órbita del art. 266 del código ritual ante la falta de instrumental lógico de crítica (CNCiv. esta Sala ?G?, R. 503.516 del 27-5-2008 y sus citas entre otros). Por consiguiente, no cabe más que declarar la deserción del recurso, tal como lo postula la contraria al contestarlo. Por lo expuesto y oída la representante del Ministerio Público Pupilar en esta instancia, SE RESUELVE: Declarar la deserción del recurso interpuesto a fs. 434 y, en consecuencia, firme la resolución de fs. 427/428 en lo principal que decide. Con costas de alzada a la apelante vencida (art. 69 Cód. Procesal). Los honorarios se regularán en su oportunidad. Regístrese; notifíquese a la Sra. Defensora de Menores de Cámara en su despacho y a las partes interesadas por secretaría en sus respectivos domicilios electrónicos (ley 26.685 y acords. 31/11 y 38/13 CSJN). Oportunamente cúmplase con la Acordada n° 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvase. La vocalía n° 20 no interviene por hallarse vacante (art 109. RJN).- Carlos Alfredo Bellucci Carlos A. Carranza Casares
017554E