

Desalojo Por Vencimiento De Contrato

JURISPRUDENCIA

Desalojo por vencimiento de contrato

En el marco de un

juicio de desalojo por vencimiento de contrato, se declaran desiertos los recursos interpuestos y se confirma la sentencia en la cual la magistrada de grado admitió la demanda promovida y dispuso el desalojo del inmueble objeto de litigio. Buenos Aires, 5 de noviembre de 2018.-

VISTOS Y CONSIDERANDO: I. Apelaron la parte demandada y la señora Defensora Pública de Menores e Incapaces la sentencia definitiva de fs. 70/73 en la cual la magistrada de grado admitió la demanda promovida contra Walther Iván Cárdenas Sandoval y Rita Blanca Solorzano Novoa y, en consecuencia, dispuso el desalojo del inmueble sito en Av. Scalabrini Ortiz n°..., ... piso, departamento ?...? de esta Ciudad de Buenos Aires en el plazo de diez días. La condena se hizo extensiva a subinquilinos y/u ocupantes. El memorial de agravios se agregó a fs. 95/96 y se contestó a fs. 98/100. Por su parte, la señora Defensora de Menores de Cámara sostuvo y fundó el recurso de apelación a través del dictamen de fs. 116/118 replicado a fs. 120/124. II. Es necesario advertir -en primer lugar- que la codemandada Rita Blanca Solorzano Novoa no fundó el recurso de apelación que había deducido a fs. 76. Por ello, y de conformidad con lo dispuesto por el art. 246 del Código Procesal, se lo declara desierto. De su lado, la lectura de las piezas procesales de fs. 98/100 y 120/124 permite observar que fueron presentadas por el señor Alfredo Osvaldo Falbi en calidad de apoderado de Héctor Falbi. Esto, a pesar de que la anterior sentenciante dispuso con absoluta claridad en la sentencia definitiva -consentida por esta parte- que es el primero de ellos quien resulta legitimado en este proceso de desalojo. Entonces, este colegiado considera inoficiosos ambos actos procesales y por esa razón no serán considerados a los fines de la presente resolución. III. Ya en lo que refiere a los cuestionamientos vertidos por el señor Walther Iván Cárdenas Sandoval en la pieza de fs. 95/96, es del caso recordar el criterio de esta sala en cuanto a que los fundamentos de la expresión de agravios deben ser concretos, precisos y claros. Debe contener la crítica razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se hubiere incurrido en el pronunciamiento o las causales por las cuales se lo considera contrario a derecho. Para ello, cabe exigir del apelante un esfuerzo argumental a partir del cual ponga de manifiesto los errores de la resolución impugnada, puesto que si tal ataque no se cumple o se lleva a cabo en forma deficitaria el decisorio quedará firme en virtud de la deserción del recurso por aplicación de lo dispuesto por los arts. 265 y 266 del Código Procesal. Es el agraviado quien mediante el contenido y términos del escrito de fundamentación el que fija los límites de actuación del órgano de alzada, el que no se encuentra autorizado para suplir el déficit discursivo del recurrente, ni para ocuparse de las quejas que éste no dedujo (conf. esta Sala, ?Obregon Pablo c. Justo, Rubén Horacio s. beneficio de litigar sin gastos?, expte. n° 75909/2011 del 29/4/2013 y sus citas). Nada de eso sucede en el caso con la queja vertida en dicha presentación a través de la cual se cuestiona -únicamente- que no se haya admitido la excepción de falta de personería opuesta al contestar la demanda. Ocurre que esa defensa se fundó en que, a criterio del apelante, el señor Alfredo Osvaldo Falbi no acreditó en debida forma su calidad de apoderado del señor Héctor Falbi de conformidad con lo previsto por la ley 10.996. Sin embargo, lo dirimente a esta altura es que la magistrada de grado expresamente dispuso que quien se encuentra legitimado para la promoción de este proceso es Alfredo Osvaldo Falbi y que por ello la excepción deducida devino abstracta (ver especialmente fs. 72, cuarto párrafo). Por lo tanto, era ese y no otro el único argumento que debía rebatir de manera fundada el apelante, pese a lo cual en su memorial de agravios se limitó a reiterar el planteo que había introducido en su primera presentación. De modo que, por las razones recién explicadas, el recurso de apelación deducido a fs. 76 por el señor Walter Iván Cárdenas Sandoval será declarado desierto. IV. Los defensores de menores de ambas instancias reconocieron en sus respectivos dictámenes (fs. 42 y 116/118) que la hija de los accionados no es parte en este proceso de desalojo promovido por vencimiento del contrato de locación. Efectivamente, es sabido que la circunstancia de que existan menores de edad que habitan en el inmueble no encuadra dentro del supuesto previsto por el art. 103 del Código Civil y Comercial desde que tal extremo no los convierte en parte. Antes bien, la intervención del ministerio público de la defensa se encuentra estrictamente limitada a velar por el cumplimiento de las medidas previstas por la resolución 1119/2008 de la Defensoría General de la Nación en caso de que medie ejecución de la sentencia y de esa forma resguardar la protección de aquellos niños, niñas o adolescentes que pudieran estar afectados por el lanzamiento. Dicho eso, lo cierto es que de su ausencia de calidad de parte se sigue -con toda lógica- la carencia de legitimación recursiva; pues uno de sus requisitos subjetivos de la apelación es justamente la intervención en carácter de parte de quien la interpone (conf. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, cuarta reimpresión, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1993, t. V, pág. 84). Lo señalado basta para dejar en claro que el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia definitiva es inadmisibile. Por lo demás, en miras a agotar el abordaje del tema, es del caso asentar que el pedido efectuado por la señora Defensora de Menores ante esta instancia consistente en que se suspendan los plazos

procesales hasta tanto obre en autos una respuesta por parte de los organismos gubernamentales que resuelva el derecho del grupo familiar de la requerida no puede prosperar. Ello así pues su admisión importaría en los hechos decretar una suspensión sine die del trámite de las actuaciones y eso no resulta posible. Sin embargo, a fin de evitar perjuicios innecesarios y evitables para las personas que se encuentran ocupando el bien -en particular a los niños, niñas y adolescentes que pudieran estar viviendo allí- previo al lanzamiento póngase en conocimiento de los organismos gubernamentales que se indicarán a continuación el dictado de la sentencia definitiva y la inminencia de su ejecución cuando sea el caso. Lo dicho, sin soslayar la comunicación oportunamente instrumentada por el juzgado interviniente durante el trámite del juicio (fs. 48). Por lo expuesto, SE RESUELVE: 1) Declarar desiertos los recursos de apelación deducidos a fs. 76, inadmisibles el interpuesto a fs. 78 e inoficiosas las presentaciones de fs. 98/100 y 120/124. En consecuencia, confirmar la sentencia definitiva de fs. 70/73; 2) Distribuir las costas de alzada por su orden con fundamento en que, por lo antes dicho, no hubo contestación de la parte actora (art. 68, segundo párrafo, del Código Procesal); y 3) Disponer, en uso de las facultades instructorias que acuerda el art. 36 del Código Procesal, que una vez devueltos los autos al juzgado de origen, se libren oficios a (i) la Asesoría General Tutelar del Ministerio Público del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, (ii) la Subsecretaría de Fortalecimiento Familiar y Comunitario y (iii) al Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires. Esto, a fin de poner en su conocimiento y por un plazo de diez (10) días la situación configurada en autos con relación al grupo familiar. IV. Para decidir en los recursos interpuestos a fs. 76 y 86 contra las regulaciones de honorarios de fs.73vta., cabe ponderar las constancias de autos, la labor profesional apreciada en su calidad y eficacia, la etapa cumplida, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 1,3, 16, 29, 40, 51, 54 y concordantes de la ley 27.423. Teniendo ello en cuenta, los honorarios regulados al letrado patrocinante de la parte actora, Dr. O. H. S. resultan reducidos, por lo que se los eleva a ... UMA que al día de la fecha representan \$ 6.860. Por no resultar elevados se confirman los honorarios regulados al letrado patrocinante de los demandados Dr. C. A. M. en ... UMA que al día de la fecha representan \$ 1.800.- Regístrese, notifíquese electrónicamente a las partes, a la señora Defensora de Menores de Cámara y devuélvase. Se hace constar asimismo que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N. PAOLA M. GUIADO PATRICIA E. CASTRO FERNANDO POSSE SAGUIER (en disidencia) El Dr. Fernando Posse Saguier dijo: como integrante de la Sala F de esta Cámara, las regulaciones de honorarios se realizan de conformidad con la ley vigente al momento en que el trabajo profesional se efectuó. Con esta aclaración y toda vez que este tribunal por mayoría tiene un criterio diferente, resulta innecesario expedirme sobre las aquí practicadas. FERNANDO POSSE SAGUIER 035182E