

Intervencion De La Asesoría De Incapaces En El Lanzamiento De Un Inmueble

JURISPRUDENCIA

Intervención de la Asesoría de Incapaces en el lanzamiento de un

inmueble Se confirma la sentencia que ordenó a la demandada a desalojar y entregar el inmueble, pero por la existencia de menores se suspendió el lanzamiento hasta que tomara intervención la Asesoría de Incapaces Departamental. En la ciudad de Campana, a los 6 días del mes de noviembre del año dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces que integran la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Zárate-Campana, con el objeto de dictar sentencia en los autos "DALMASO MIGUEL AMADEO c/ ROMERO KARINA VIVIANA s/ DESALOJO" (causa n° 9792), habiendo resultado del sorteo practicado en la Secretaría del Tribunal que la votación se debía realizar en el siguiente orden: Karen I. Bentancur- Osvaldo C. Henricot, se resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES: 1ra.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A la primera cuestión planteada la Dra. Karen I. Bentancur, dijo: Primero: El juzgado de origen dictó sentencia y resolvió: Hacer lugar a la demanda iniciada condenando a la señora Karina Viviana Romero a desalojar y entregar al señor Miguel Amadeo Dalmasso, el inmueble sito en la calle Pasaje Entre Ríos N° ..., de la ciudad de Zárate, dentro del plazo de diez días de quedar firme o ejecutoriada la sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento. Imponer las costas a la demandada y a las garantes Claudia Alejandra Oviedo y Mónica Alejandra Federicci(fs. 58/60). Segundo: Tal decisión es recurrida por la Sra. Karina Viviana Romero, quien se presentó a fs. 89/91, oportunidad en la que solicita se la tenga por presentada por parte y con el domicilio real denunciado y legal constituido, se la tenga por notificada de la sentencia en la fecha de dicha presentación, se tenga por interpuesto formal recurso de apelación y nulidad, por denunciada la presencia de menores de edad en el inmueble objeto de desalojo, y se comuniqué al Ministerio Público Pupilar dicha circunstancia. La Sra. Juez subrogante entonces a cargo del Juzgado, tuvo a la peticionante por presentada, por parte, y por constituido el domicilio legal. Y a lo peticionado proveyó que "Toda vez que con la providencia de fs. 43 se ha tenido por constituido el domicilio legal de la demandada en los estrados del Juzgado y que en estos supuestos las resoluciones judiciales sobrevinientes, incluyendo la sentencia, serán notificadas en la forma dispuesta por el art. 133 del CPCC., los recursos de apelación y nulidad planteados resultan extemporáneos." Y asimismo dispuso atento la existencia de menores de edad en el inmueble, correr vista a la Asesoría de Incapaces Departamental, a fin que tome la intervención que estime corresponder, e interín, suspendió el lanzamiento. La resolución así dictada, también fue objeto de apelación por parte de la Sra. Romero (fs. 94), y el recurso le fue concedido en relación (ver fs. 98), pero entendiendo que se omitió la presentación posterior del memorial, la a quo lo declaró desierto en resolución de fs. 105. Por su parte, la Sra. Asesora de Incapaces se presentó en ejercicio de la representación promiscua de las personas menores de edad, Uriel Francisco Brito y Román Felipe Casian, e interpuso recurso de apelación contra la sentencia de marras, y también contra otras resoluciones dictadas en autos (las de fs. 54 y fs. 64) planteando además la nulidad de todo lo actuado a partir de fs. 54 inclusive, y en particular de la resolución de fs. 92, que rechazó el gesto apelatorio deducido por la progenitora de sus asistidos, al que he hecho referencia precedentemente. Como fundamento del recurso, la funcionaria esgrime: -que la parte actora incumplió la notificación de las providencias de fs. 43 y 51, que debieron notificarse en el domicilio real de la demandada, conforme lo dispuesto en el art. 135 inc. 3 del CPCC., perjudicando con tal omisión el derecho de defensa de sus asistidos. -que la sentencia dictada debió ser notificada conforme el art. 135 inc. 12 del CPCC., violándose seriamente el derecho de defensa de la parte demandada, y por ende de sus asistidos, al considerar tal como se dispuso a fs. 92, que la misma ha quedado notificada en los términos del art. 133 del CPCC. -que resultando el Ministerio Pupilar parte esencial en el presente proceso, no cabe otra solución que decretar la nulidad de todo lo actuado a partir de la resolución que llama autos para sentencia a fs. 54, incluyendo la sentencia. Al contestar los agravios la actora en lo esencial dice: -que según doctrina legal de la Suprema Corte, resulta que si la parte tenía constituido el domicilio en los estrados del juzgado, era allí donde se le debían notificar todas las resoluciones, inclusive las sentencias definitivas. Que en la especie, la demandada tiene constituido el domicilio en los estrados del juzgado, a partir de la resolución de fs. 43, cuando se le tuvo por perdido el derecho de contestar la demanda y por constituido el domicilio en los estrados del juzgado. Destaca que la participación del Asesor de Menores se genera en autos con el mandamiento de desalojo, donde el Oficial de Justicia constata la existencia de un menor en la vivienda a desalojar, por lo que mal puede pretenderse la nulidad de lo actuado, máxime que se debe arribar a la misma como última razón, al constituir una solución onerosa y antifuncional. Tercero: Para resolver como lo hizo, la sentenciante partió de la base de que la falta de contestación de la demanda permite tener por ciertos todos los hechos lícitos relatados por el actor y por reconocida la documentación acompañada con la demanda (art. 354 inc. 1 del CPCC), y en consecuencia de ello, dio por probado que el actor resulta ser el locador del inmueble de marras, y que la demandada reviste el carácter de

ocupante del mismo, con obligación de restituirlo; correspondiendo por ende, hacer lugar a la demanda de desalojo promovida, ordenando la entrega definitiva y condenando a la demandada a desalojar el inmueble por falta de pago. En efecto, el actor acompañó con la demanda un contrato de locación con certificación notarial de firmas, tres cartas documento reclamando el pago de alquileres, y avisos de retorno. Relató que el 29 de agosto de 2014, suscribió como locador el referido contrato de locación con Karina Viviana Romero, y que ante la falta de pago de los alquileres devengados en los meses de febrero y marzo de 2015, intimó fehacientemente al pago, habiendo sido recibidas las misivas por la demandada y por la garante sin respuesta; por lo que ante la falta de pago de los alquileres de febrero, marzo y abril de 2015, promueve la presente acción de desalojo. La demanda fue notificada a la accionada en el domicilio de Pasaje Entre Ríos N° ..., que corresponde al inmueble locado, tal como surge de la cédula de notificación obrante a fs. 36/37, que fue diligenciada por Oficial Notificador con los recaudos pertinentes del art. 338 del CPCC. Es así que a pedido de la parte actora, se llega al auto de fs. 43, en que vencido el término acordado para contestar la demanda, se le dio por perdido el derecho de hacerlo, y se tuvo por constituido su domicilio en los estrados del juzgado (Arts. 40 y 41 del CPCC). En su presentación -que es posterior al dictado de la sentencia como ya se ha dicho- la demandada sostiene que al decretarse la cuestión de puro derecho, debió cursarse una cédula de notificación al domicilio real, y del mismo modo cabía proceder para notificar la sentencia. Sobre tal basamento alegan que se cursó el mandamiento de desahucio con una sentencia no firme. Tales planteos no pueden prosperar. Si bien la normativa que cita la apelante art. 135 inc. 12 CPCC., prevé que las sentencias interlocutorias y definitivas se comunican mediante notificación personal, lo cierto es que cuando el domicilio está constituido en los estrados del juzgado, la notificación tiene lugar allí y no en el domicilio real, como erróneamente se postula. Ello deriva de los arts. 40, 41, 42 59 y 133 del CPCC., que se conjugan con el art. 135 aludido. Por ende, no existe a su respecto nulidad alguna que pueda retrotraer el procedimiento. Por otra parte, advierto que a más de lo dicho, la demandada no ha manifestado qué defensa se habría visto privada de oponer al progreso de la demanda, limitándose a alegar que convive en el inmueble junto con dos menores y que éstos no han podido plantear defensas a través de la intervención del Ministerio Público; pero sin alegar tampoco en tal caso, cuáles serían las defensas que los mismos se habrían visto impedidos de articular. Cuarto: Así expuesta la cuestión, una primera consideración que surge es que si la demanda ha sido bien notificada a la accionada y dado que ésta es la representante legal de sus hijos menores, tuvo la oportunidad procesal de ejercer las defensas que resultaren atinentes a su interés y al de aquellos; y al no haberlo no hecho, cabe presumir -como se hizo en la sentencia- que la misma ha reconocido la documental acompañada, y que con silencio, ha consentido en que resultan ciertos los hechos alegados en la demanda (art. 354 CPCC). Dicha presunción, queda reforzada desde que al plantear nulidad y apelación, la demandada no formula crítica alguna contra la sentencia -más allá de cuestionar una notificación cursada durante el proceso al declararse la cuestión de puro derecho-. Al respecto, cabe decir que las nulidades procesales, se deben deducir por vía incidental (art. 172 del CPCC), y no son abordables en principio, en el marco de la apelación contra la sentencia, salvo en referencia a vicios exclusivamente formales de ésta, más no del proceso que la antecede (art. 253 CPCC). Y como ya he dicho, por la representación de sus hijos no puede alegar una falta de intervención, cuando la notificación de la demanda cursada a la representante legal, instala la oportunidad procesal para esgrimir los argumentos defensivos tanto por su propio derecho, como -si pretende que son afectados los derechos de sus hijos- en representación también de aquellos (arts 25 y 26 primera parte, del CCCN). Cuadra señalar también, que el sólo hecho de que residan menores de edad en un inmueble, no acarrea una necesaria situación de vulnerabilidad ante un desalojo, toda vez que no es dable presuponer que los adultos responsables -padres en primer lugar y familia extensa en subsidio- no se hallen en condiciones de procurar satisfacción a la necesidad de vivienda. Tampoco puede aseverarse que no ser dueño de una propiedad, acarree una situación de calle, puesto que muchas familias se proveen de una vivienda a través de bienes familiares, comodato, alquiler, etc. Por lo que en abstracto, la existencia de hijos menores de edad, si bien amerita la intervención de la Asesoría de Menores para la defensa promiscua de sus intereses, no conlleva de por sí, una derivación concreta que los coloque en carácter de parte procesal -no resultan ser ellos el sujeto pasivo de la reclamada obligación de restituir-, ni impide el reconocimiento de aquella obligación en favor del actor, o el cumplimiento de la sentencia que la reconoce. Y dado que los argumentos del recurso interpuesto por la Sra. Asesora de Incapaces resultan en todo de acuerdo con los del interpuesto por la progenitora -al que ya me he referido-, no encuentro motivos para que su apelación corra una suerte distinta. Como se ha dicho, la demanda está debidamente notificada a la accionada, y su domicilio ha quedado constituido en los estrados del juzgado, donde posteriormente han quedado notificadas las restantes resoluciones, como la que declara la cuestión de puro derecho, y la sentencia. Paralelamente a lo que ocurre con la pretendida nulidad que esgrimiera la parte, la funcionaria no indica que se ha visto impedida de oponer defensa alguna al progreso de la acción (art. 169, 170, 172 y conc. CPCC). Teniendo en cuenta además, que los menores no son los obligados a restituir, dado que se trata en el caso de un contrato en el que es parte la Sra. Romero, y que la existencia de los niños surge recién en el diligenciamiento del mandamiento de lanzamiento, concluyo que si bien ello resulta relevante para suspender la diligencia -como si hiciera- y conferir la intervención pertinente a la Asesoría de Menores, no

existen motivos que justifiquen la nulidad del procedimiento ya cumplido. Ello, sin perjuicio que ante el supuesto de configurarse una situación real y concreta de vulnerabilidad que afecte los derechos básicos de sus asistidos, proceda requerir la intervención de los Servicios de Protección del Menor, a fin de arbitrar las medidas que fuere menester, tendientes a evitar la frustración de tales derechos, en la etapa de ejecución de sentencia, a través de las vías pertinentes. Aclaro que he abordado ambos recursos aún pese a la deserción decretada en la instancia, dado que cabe entender que tal falta de memorial de agravios ha sido subsanada con formulado por la Asesoría de Incapaces, que entre otras cosas, cuestiona la providencia que ha decretado dicha deserción. Quinto: En definitiva, en mi opinión, los argumentos vertidos no llegan a formar convicción en favor de la procedencia de la nulidad articulada, ni en contra del acierto de lo decidido en la sentencia apelada. Y en virtud de ello, concluyo que los recursos de apelación interpuestos, no podrán prosperar; aunque, no obstante, entiendo no cabe imponer costas, en atención a la naturaleza orgánica de la intervención de la Sra. Asesora de Incapaces. En tal sentido doy mi voto. Por compartir los fundamentos expuestos, el Señor Juez Osvaldo C. Henricot votó en el mismo sentido. A la segunda cuestión planteada la Dra. Karen Bentancur, dijo: En atención al resultado obtenido en el tratamiento de la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar, debe ser: rechazar los recursos de apelación interpuestos por la demandada y por la Asesoría de Incapaces y en consecuencia, confirmar la sentencia impugnada, en todo cuanto fuera motivo de agravios. Sin costas, en atención a la naturaleza orgánica de la intervención de la Sra. Asesora de Incapaces. Así lo voto. Por compartir los fundamentos expuestos, el Señor Juez Osvaldo C. Henricot, votó en el mismo sentido. Con lo que se dio por finalizado el Acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA: Campana, 06 de noviembre de 2017.- Vistos; y Considerando: El Acuerdo precedente, fundamentos y citas legales dados al tratarse la primera cuestión. Por ello, el Tribunal resuelve: Rechazar los recursos de apelación interpuestos por la demandada y por la Asesoría de Incapaces y en consecuencia, confirmar la sentencia impugnada, en todo cuanto fuera motivo de agravios. Sin costas, en atención a la naturaleza orgánica de la intervención de la Sra. Asesora de Incapaces. Notifíquese. Regístrese. Devuélvase.-

027049E