

Juicio De Desalojo Art 1 De La Ley 23091 Tacita Reconduccion

JURISPRUDENCIA

Juicio de desalojo. Art. 1 de la ley 23091. Tácita reconducción

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda intentada y ordenó el desalojo de los demandados, subinquilinos y/u ocupantes del inmueble objeto de litigio bajo apercibimiento de lanzamiento. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 7 días del mes de marzo de dos mil dieciocho reunidos en acuerdo los señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil Sala "E" para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: ?P. S. G. L. C/SUBINQUILINO Y OCUPANTES VIRREY LINIERS ... P ... DTO ... S/DESALOJO: OTRAS CAUSALES? respecto de la sentencia corriente a fs.155/157, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: La sentencia apelada es arreglada a derecho? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Sres. Jueces de Cámara Dres. RACIMO. DUPUIS. A la cuestión planteada el Dr. Racimo dijo: I. La sentencia apelada hizo lugar a la demanda intentada por S. G. L. P. y ordenó el desalojo de G. L. S., J. M., S. R., subinquilinos y/u ocupantes, del inmueble de la calle Virrey Liniers ... Piso ... °?...? de esta Capital, en el plazo de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento (ver fs. 155/157). Contra ella alza sus quejas, la mencionada en primer término en el párrafo anterior, por derecho propio y en representación de sus hijos menores, quien las vierte en el escrito de fs. 192/196, cuyo traslado conferido a fs. 197, fuera contestado a fs. 198/199. A su turno, la Defensora de Menores de la instancia de grado interpuso recurso de apelación contra el pronunciamiento sujeto a examen (ver fs. 158), el que fue mantenido por la representante del ministerio público de esta instancia en el dictamen de fs. 201/203, cuyo traslado conferido a fs. 204, fue contestado por la parte actora a fs. 205/207. II. El art.1 de la ley 23.091, como el actual 1188 del Código Civil y Comercial de la Nación, disponen que tanto los contratos, como sus modificaciones o prórrogas, deberán formalizarse por escrito (conf. Lorenzetti Ricardo Luis, ?Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado?, tº VI, pág. 647, comen. art. 1218; Rivera - Medina, ?Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado?, tº III, pág. 991/991 vta., pág. 929/930, comen. art. 1188). La prueba que acredite tal contrato se encuentra, sin duda, en cabeza de quien alega su existencia (art. 377 del Código Procesal; C.N.Civil, esta Sala, c. 120.628 del 24/12/92, c. 137.037 del 21/10/93, c. 145.881/146.000 del 29/6/94, c. 483.825 del 06/07 y c. 40.997/2.014 del 4/08/15, entre muchos otros), mientras que la circunstancia de no haberse acudido a la forma escrita para la prórroga, siendo que el contrato originario así había sido formulado, constituye una presunción adversa a quien lo invoca (conf. Salgado, ?Locación, comodato y desalojo?, 2a.ed., pág. 159 y fallos citados en notas 3 y 4). Es que, sea que se considere que la ausencia de prórroga formulada por escrito convierte al inquilino que continúa en la tenencia del inmueble como ocupante indebido, a quien, como tal, se lo puede desalojar en cualquier momento (conf. Maiorano Quiroga, ?La prórroga de la locación y el art.1622 del Código Civil?, en L.L.1985-C-1180), o simplemente que el hecho de no haberse convenido prórroga y continuar en la locación no implica tácita reconducción, pudiendo el locador pedir en cualquier tiempo la devolución del bien (conf. Pita, Enrique Máximo, ?Continuación y prórroga de la locación?, en E.D.125-797), en cualquiera de ambas hipótesis el derecho de la actora de obtener la restitución de la unidad arrendada aparece incuestionable (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 72.659 del 30/9/90, c. 120.628 del 24/12/92, c. 137.037 del 21/10/93, c. 145.881/146.000 del 29/6/94, c. 483.825 del 06/07 y c. 40.997/2.014 del 4/08/15, entre muchos), pues se trata sólo de la continuación de la locación concluida (conf. Lorenzetti Ricardo Luis ?Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado?, op. y loc. cit., pág. 547/549, comen. art. 1188; Rivera - Medina., op. y loc. cit., pág. 991/992, comen. art. 1218). En tal inteligencia, es dable destacar que si de las constancias de estos obrados surge que los quejosos no probaron la existencia de un título legítimo que justificare su derecho a permanecer en el inmueble a partir de los hechos mencionados en el escrito de inicio y la documentación adjuntada en el sobre que corre por cuerda, a partir del día del vencimiento del contrato, la restitución judicial pretendida resultaba admisible. A ello se suma que si bien el juez de grado no recibió en estos obrados la prueba por ellos ofrecidas, tanto el decisorio que dispuso dictar sentencia con los elementos aportados a estos obrados (ver fs. 144), como la providencia de ?autos para sentencia?, se encontraban firmes y consentidos (ver fs. 96 y siguientes, fs. 154 y fs. 111/113), por no haber interpuesto los aquí recurrentes recurso alguno en los términos del art. 242 del Código Procesal. Desde otro ángulo, cabe destacar que los quejosos tanto al contestar el traslado de la demanda (ver fs. 117/120), como al expresar agravios (ver fs. 192/196) no invocaron razón alguna que permita tener por acreditada la existencia de un título legítimo que justifique su derecho a permanecer en el inmueble en los términos del art. 2285 del Código Civil. Repárese que, contrariamente a lo sostenido por aquéllos, la acción de desalojo no se confiere sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que esté en la ?tenencia actual? de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que engendre la obligación de restituir (conf. C.N. Civil, esta Sala, c. 207.236, del

15/10/96, c. 531.145 del 19/5/09 y c. 29.105 del 27/02/14, entre muchos otros). Tampoco puede cuestionarse, más allá de la forma en que se disponga la ejecución de la sentencia por las especiales circunstancias manifestadas, el plazo establecido para desocupar el inmueble cuando es el expresamente dispuesto por el art. 686, inc. 1º, del Código Procesal. Ello así pues, esta norma prevé que el lanzamiento se ordenará ?Tratándose de quienes entraron en la tenencia u ocupación del inmueble con título legítimo, a los diez días de la notificación de la sentencia si la condena de desalojo se fundare en vencimiento del plazo, falta de pago de los alquileres o resolución del contrato por uso abusivo u otra causal imputable al locatario...?. Finalmente, si bien los demandados argumentaron que el juez de grado deja sin resolver, en forma previa, su situación de vivienda (ver fs. 192/196 punto IV), tal pretensión excede el límite previsto por el art. 277 del Código Procesal, al no haber sido planteado en la oportunidad correspondiente ante el Juez de Grado. De allí, que por todo lo expuesto forzoso es concluir que corresponde desestimar las quejas vertidas al respecto. III. La Defensora de Menores e Incapaces de Cámara mantiene el recurso de apelación deducido por la de la instancia de grado y, fundó su queja en el considerando IV del dictamen ya aludido, con relación a que se arbitren los medios necesarios para solucionar su situación habitacional y solicita, en forma expresa, la suspensión de la causa hasta tanto se encuentre garantizado el derecho a la vivienda de los menores. Así las cosas, se observa que, que el planteo ha quedado, en realidad, restringido a la solicitud para que las autoridades administrativas -y no ya las judiciales- adopten las medidas respectivas a su cargo en fiel protección de los intereses de los menores, que como esta Sala ha decidido en casos similares, no revisten el carácter de parte con el alcance pretendido, pues no formaron parte del contrato de locación que se invoca (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 574.243 del 26-4-11, c. 591.207 del 27-12-11; id., Sala A, c. 538.888 del 22-9-09; id., Sala J, c. 555.855 del 17-6-10, c. 566.775 del 9-12-10 y del 24-8-10 en LL 2010-E-181). Asimismo, es dable destacar que la sentencia definitiva recurrida, no viola en el actual estado de la causa derecho constitucional alguno y en lo que hace a los menores podrá el Ministerio Pupilar solicitar como lo hizo medidas complementarias a ejecutarse en el momento del desahucio mediante los procedimientos que no violen los derechos de los niños involucrados en la causa sin que ello implique suspender el proceso, ni despojar de contenido a la sentencia de desalojo que, mediante la decisión cuestionada, se ordenó cumplir, máxime si se pondera que, si aún no se ha decretado lanzamiento alguno, sin perjuicio de los recaudos que se arbitren para su realización, la queja impetrada resulta prematura (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 560.310 del 12/8/10, c. 560.037 del 24/8/10 y L. 574.243 del 26/04/11, entre muchas otras). Por último, con relación a la forma en que fueron impuestas las costas, al ser éstas una consecuencia directa de la sustanciación del proceso (conf. Fassi-Yañez, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación? t I, pág. 409 punto 4), bien hizo el anterior sentenciante en imponérselas a la vencida siguiendo el principio objetivo de la derrota (conf. arts. 68 y 69 del Código Procesal), máxime si se pondera que la acción también fue resistida en esta instancia. En suma, si mi criterio fuera compartido, deberá confirmarse la sentencia apelada en todo cuanto fue objeto de agravio. Con costas de Alzada a la vencida en atención a la forma en que se decide (arts. 68 y 69 del Código Procesal). El Sr. Juez de Cámara, Dr. Dupuis, por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votó en el mismo sentido. La vocalía 15 no interviene por hallarse vacante (art.109 del RJN). Con lo que terminó el acto. F.M.RACIMO. J.C.DUPUIS. Este Acuerdo obra en las páginas n ... a n ... del Libro de Acuerdos de la Sala ?E? de la Exma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, ... de marzo de 2018.- Y VISTOS: Atento a lo que resulta de la votación de que da cuenta el acuerdo que antecede se confirma la sentencia apelada en todo cuanto fue objeto de agravio. Con costas de Alzada a la vencida en atención a la forma en que se decide (arts. 68 y 69 del Código Procesal). Regulados que sean los honorarios en la instancia de grado, se fijarán los correspondientes a esta Alzada. La vocalía 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional). Notifíquese y devuélvase.- 029244E