

Contrato De Locacion Vencimiento Del Plazo Desalojo Menores

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Vencimiento del plazo. Desalojo. Menores

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda de desalojo promovida y condenó a la demandada a desalojar el inmueble, aclarándose que la tutela al acceso a la vivienda de los niños que allí residían no iba de ser satisfecha en estos obrados, sino eventualmente por aquel que tiene a su cargo la gestión de los cometidos estatales en el diseño de las políticas concernientes al sector, de manera que no era posible atender al reproche en análisis si no era con desmedro de las garantías que a otros habitantes confiere el artículo 17 de la Constitución Nacional.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 10 días del mes de diciembre de dos mil dieciocho, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil para conocer en los recursos interpuestos en los autos ?PUJADAS, SILVIA GRACIELA c/ PRIETO DURA, ALAN MAURO Y OTROS/DESALOJO: POR VENCIMIENTO DE CONTRATO? respecto de la sentencia de grado el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dres. RODRIGUEZ, CASTRO y GUIASADO. A las cuestiones propuestas el Dr. Rodríguez dijo: I. Materia de debate Por las particularidades del caso traído a estudio, realizaré una breve introducción de las posturas de ambas partes. En principio corresponde decir que los litigantes firmaron un contrato de alquiler el día 14 de mayo de 2013, con una vigencia de dos años, venciendo el plazo el 30 de abril de 2015. La accionante pretende su restitución en virtud de encontrarse ampliamente vencido el contrato que la unía con el demandado, mientras que esta última argumentó que aquél fue prorrogado y la contraprestación era realizada con reparaciones a la unidad que habitaba. II. La sentencia y los agravios. La sentencia de fs. 142/143 hizo lugar a la demanda promovida por Silvia Graciela Laura Pujadas y condenó a Alan Mauro Prieto Dura y a Subinquilinos y/u ocupantes a desalojar el inmueble sito en la calle Castelli ..., piso ...°, dpto., de esta Ciudad de Buenos Aires, en el plazo de diez días bajo el apercibimiento de lanzamiento. Impuso las costas a la demandada. Contra dicho pronunciamiento se alzó la parte demandada y expresó agravios a fs. 191/196, los que fueron contestados a fs. 198/199. Por su parte, el Ministerio Público de la Defensa emitió su dictamen a fs. 207, en disconformidad con lo resuelto por el magistrado de grado, por cuanto condenó al desalojo del inmueble de autos bajo apercibimiento de lanzamiento. Allí entendió que dicha decisión dejaría en la calle a su defendida y su familia, afectando derechos de raigambre constitucional como lo es la vivienda familiar. Asimismo, para determinar si el recurso en este tema satisface los requisitos de admisibilidad, a título introductorio vale resaltar que el de apelación es el remedio procesal tendiente a obtener que un tribunal jerárquicamente superior, generalmente colegiado, revoque o modifique una resolución judicial que se estima errónea en la interpretación o aplicación del derecho o en la apreciación de los hechos o la prueba. La parte que interpone un recurso de apelación busca modificar total o parcialmente una decisión jurisdiccional porque la considera injusta y porque le causa un perjuicio concreto y actual. El recurso de apelación no motiva un nuevo juicio ni somete a revisión la totalidad de la instancia de grado sino que abre las puertas de una revisión colegiada de la decisión impugnada, en la medida del debate postulado por las partes y en la medida de los argumentos del recurrente (arts. 271 y 277 del Código Procesal). Ahora bien, para que esa revisión sea posible y el tribunal del recurso pueda válidamente controlar la justicia de la decisión, el recurrente debe dar cumplimiento a una serie de requisitos que hacen a la admisibilidad del recurso, entre otros, ?que sea acompañado de una fundamentación adecuada?. El art. 265 del Código Procesal lo define, cuando dice: ?El escrito de expresión de agravios deberá contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. No bastará remitirse a presentaciones anteriores?. A ello se agregan los requisitos de procedencia: se vinculan con el fondo de la cuestión objeto de gravamen y su eventual recepción favorable por parte del tribunal que ha de resolver la impugnación. Involucran la aptitud de la fundamentación, porque el apelante tiene que convencer al tribunal de que le asiste razón, de que la resolución impugnada efectivamente tiene un defecto que le genera un perjuicio concreto y merece ser modificada. La presentación de una fundamentación adecuada del recurso de apelación -es decir, aquella que puede ser entendida como una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que se consideran equivocadas de acuerdo a la terminología que emplea el art. 265- configura un requisito cuyo incumplimiento impide la apertura de la instancia revisora y consecuentemente frustra el juicio de procedencia o de fundabilidad. Lo concreto se refiere a decir cuál es el agravio, en tanto que lo razonado se dirige a la exposición de porqué se configura el agravio. Esto último consiste en precisar, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se atribuyen al fallo, especificando con exactitud los fundamentos de esas objeciones. Es decir, deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebran la decisión del juzgador, a través de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento. Esta constituye una carga jurídica que le corresponde a quien apela. (conf.: Santi, Mariana en ?Código Procesal

Civil y Comercial de la Nación? bajo la dirección de Highton-Arean, coment. art. 265, pág. 239 y sgtes.; Colombo, C.J.- Kiper, C.M. ?Código Procesal Civil y comercial de la Nación, anotado y comentado? t. III, coment. al art. 265 y 266 pág.- 171 y sgtes.; Fassi, S.C.-Yañez, C.D. ?Código Procesal Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado?, coment. art. 265, pág.480 y sgtes., Morello-Sosa- Berizonce, ?Códigos Procesales, comentados y anotados? coment., t. III, coment. art. 260, pág. 445). "No puede menos de exigirse, a quien intenta que se revise un fallo, que diga por qué esa decisión judicial no lo conforma, poniendo de manifiesto lo que considera errores de hecho o de derecho, omisiones, defectos, vicios o excesos. Cuando así procede, cumple con los deberes de colaboración y de respeto a la justicia y al adversario, facilitando al tribunal de alzada el examen de la sentencia sometida a recurso y al adversario su contestación, y limita el ámbito de su reclamo (Podetti, "Tratado de los Recursos", cit. p. 222).

El Juez de Grado en su fundada decisión, sustenta la condena de los demandados, en la comprobada causal de vencimiento de contrato, lo cual se encuentra fuera de discusión, pues ha finalizado el 30 de abril de 2015, y sin constar en autos prueba de prórroga alguna (ver fs. 61/62) Este argumento esencial para la procedencia del desalojo no ha sido eficazmente rebatido por el apelante. Ahora bien, las cuestiones relativas a la menor, han sido observadas a fs. 111, 113 vta. 130, y 133/36, pues allí han tomado conocimiento de la situación de autos, tanto el Defensor de Menores e Incapaces de primera instancia como el G.C.B.A. -por medio de sus referidos programas y/u organismos- respectivamente. Sumado a lo dicho lo que se dispone en la sentencia cuando establece ?... dado la existencia de menores, previo a la ejecución del lanzamiento, debe cumplirse con lo establecido en el dictamen de fs.113, librándose los oficios pertinentes, dándose un plazo de 10 días a la demandada, contado desde que la sentencia se encuentre firme con el libramiento de los oficios señalados allí bajo apercibimiento de ejecución lo establecido a fs.125, que al momento del lanzamiento el Oficial de Justicia debe si hay menores en el inmueble a desalojar, comunicarse con la Guardia Permanente de Abogados que debe concurrir junto con el Oficial de Justicia al momento del lanzamiento, no correspondiendo la suspensión del proceso de desalojo, teniendo en consideración lo informado a fs.134 respecto de los tres programas allí señalados...? Ver fs. 142 vta. Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, pretender que en forma indiferente -hasta tanto el Estado Nacional o Local provean de una vivienda a los apelantes quede en suspenso el resultado del fallo- importaría tanto como obligar a la jurisdicción a desconocer sus propios e irrevocables límites, pues no está facultado violar el principio de no contradicción en torno de sus mandatos jurisdiccionales por vía de contravenir o condicionar sus decisiones de manera disfuncional como lo proponen los apelantes (conf. CSJN Fallos:149:352; 169:245; 299:276; 253:221 y conf. Sala ?G?, ?Chikis S.A. c/ Aranda, Jorge David y otros s/ Desalojo por falta de pago?, r.573.151, del 21-9-2011; ?Coppola, Vicente Daniel c/ Acosta, Benigno Ramón y otros s/ Desalojo por falta de pago?, r. 599.428, del 8-5-2012). Meritando las propias normas que se citan y a las cuales -si se quiere- cabría adicionar la previsión inserta en el art. 18 de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, art. 10° de la Declaración Universal de Derechos Humanos, art. 8° del Pacto de San José de Costa Rica, art. 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, se destaca que en resguardo de los hijos, su progenitor tiene garantizado y reglado su acceso tanto a las vías administrativas como a las jurisdiccionales que estime pertinentes para reclamar lo que considera su derecho y procurar allí su protección para concretar su adecuado resguardo y efectividad. De las normas supranacionales mencionadas están en manos de aquél que ejerce la patria potestad proveer vivienda a sus hijos o poner en marcha el ejercicio de su poder de acción (conf. art. 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño). En tales términos, queda claro al Ministerio Público de la Defensa que la tutela al acceso a la vivienda de los niños no ha de ser satisfecha por la parte actora en estos obrados, sino, eventualmente, por aquel que tiene a su cargo la gestión de los cometidos estatales en el diseño de las políticas concernientes al sector, de manera que no es posible atender al reproche en análisis si no es con desmedro de las garantías que a otros habitantes confiere el art. 17 de la Constitución Nacional. En ese mismo sentido lo ha sostenido este Tribunal en ocasiones análogas, pues si bien esta reconocido en el art. 14 bis de la Constitución Nacional, en Tratados Internacionales y en el art. 31 del Estatuto de la Ciudad de Buenos Aires, en principio, solo es exigible al Estado y no a los particulares (cfr. esta Sala, expte. n° 111.072/2005 caratulado ?Suarez, José Antonio c. Ocupantes de Moreno n° 2559 s/ Desalojo: intrusos?, voto del Dr. Ojea Quintana del 27 de mayo de 2010 y las citas que allí se hacen de Nora Lloveras, Miguel Ángel Ekmekdjian y María Angélica Gelli y cfr. Esta Sala en expte. ?De Benito, Víctor Hugo c. Cancino, Alfredo Horacio y otro s. desalojo?, del 11 de octubre de 2016), y ello sin perjuicio, claro está, de las obligaciones que a ese fin el primero pueda imponer legalmente a los segundos. Por último, el agravio de que no se ha notificado al Defensor de Menores de la anterior instancia, pierde fuerza, por cuanto se encuentra subsanado con la puesta en conocimiento de la Sra. Defensora de Menores de Cámara y su respectivo dictamen (ver fs. 207). Por ello, teniendo en cuenta que el presente proceso se encuentra en trámite desde el 22 de septiembre de 2016 y que se ha oficiado al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, tal como se mencionó ut supra, se impone arbitrar la solución que prevé el art. 266 del Código Procesal para estos casos, puesto que no han sido atacados con eficacia los citados argumentos en que se sustenta la decisión recurrida. Por tanto, si mi criterio fuera compartido, propongo al acuerdo declarar la deserción del recurso en este aspecto, y firme lo decidido en la sentencia apelada. Por razones

análogas, las Dras. CASTRO y GUIADO adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de 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 Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.. MARIA BELEN PUEBLA SECRETARIA Buenos Aires, 10 de diciembre de 2018. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: declarar desierto el recurso de apelación interpuesto, y firme lo decidido en la sentencia apelada. Las costas se imponen la parte demandada que resultó vencida (art. 68 del Código procesal). Para conocer en el recurso de apelación interpuesto a fs.149 contra la regulación de honorarios practicada a fs.142/143, cabe ponderar las constancias de autos, la labor profesional desarrollada, apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, el monto comprometido, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 1, 16, 20, 21, 29, 40 y concordantes de la ley de arancel 27.423. Teniendo ello en cuenta, los honorarios regulados al letrado apoderado de la parte actora Dr. Atilio Alfredo Siutti resultan reducidos, por lo que se los eleva a la cantidad de seis con noventa y tres UMA (6,93) equivalentes al día de la fecha a la suma de once mil ochocientos ochenta pesos (\$11.880). Por la actuación en la alzada, atento el interés debatido en ella y las pautas del art.30 de la ley 27.423, régulense los honorarios del Dr. Atilio Alfredo Siutti en la cantidad de dos con cuarenta y dos UMA (2,42) que equivalen al día de hoy a la suma de cuatro mil ciento cincuenta pesos (\$4.150). Notifíquese, regístrese y devuélvase. PAOLA M. GUIADO

JUAN PABLO RODRIGUEZ PATRICIA E. CASTRO Correlaciones: Orfila, Bartolomé: ?El desalojo de inmuebles ocupados por grupos familiares que incluyen menores de edad? - Nota al fallo - Temas de Derecho Comercial, Empresarial y del Consumidor - mayo/2019 - Cita digital IUSDC286606A 037109E