

Desalojo Menores De Edad Intervencion Del Defensor De Menores Locacion De Inmuebles Prorroga De La Locacion Carga De La Prueba

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Menores de edad. Intervención del Defensor de Menores.

Locación de inmuebles. Prórroga de la locación. Carga de la prueba Se confirma la sentencia que condenó al demandado (y a eventuales subinquilinos y ocupantes) a desalojar determinadas habitaciones y la cocina de un inmueble, al concluirse que la restitución judicial pretendida se tornaba admisible a partir del día del vencimiento del contrato, y por no haberse invocado razón alguna que permitiera tener por acreditada la existencia de un título legítimo que justifique la permanencia. Asimismo, se ordena poner en conocimiento del Defensor de Menores e Incapaces la resolución que eventualmente disponga el lanzamiento de un inmueble en el que habitan menores de edad, a fin de que se adopten aquellas medidas pertinentes -judiciales y administrativas- para garantizar la tutela y defensa de los derechos de aquellos de no verse privados de una vivienda con anterioridad a que se efectivice la ejecución de dicha sentencia.

Buenos Aires, 25 de febrero de 2019.- Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

Contra la sentencia de a fs. 100/101, mediante la cual el juez de la anterior instancia hizo lugar a la demanda incoada por M. L. C. y condenó a M. A. V. y eventuales subinquilinos y ocupantes a desalojar las habitaciones 7 y 8 y la cocina del inmueble ubicado en la La Rioja 1234/36/40, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dentro del plazo de diez días de haber adquirido firmeza la sentencia, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento, alza su queja el demandado en el escrito de fs. 106/107, cuyo traslado conferido a fs. 108, fuera contestado a fs. 110. A criterio del Tribunal, el escrito presentado no reúne los recaudos exigidos por el art. 265 del Código Procesal. En efecto, reiteradamente la jurisprudencia ha sostenido que el memorial, para que cumpla con su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada, para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Debe precisarse, pues, punto por punto, los errores, las omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo. Las afirmaciones genéricas y las impugnaciones de orden general no reúnen los requisitos mínimos indispensables para mantener el recurso. No constituye, así, una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica (conf. Fassi y Yáñez, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?, 3a.ed., t° 2 pág. 483 n° 15; Palacio, Lino E., ?Derecho Procesal Civil?, t° V, pág. 267; Fassi Santiago C. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?, t° I, pág. 473/474, comen. art. 265; Fenochietto - Arazi, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Concordado?, t° 1, pág. 836/837; Falcón - Colerio, ?Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial?, t° VIII, pág. 239/240; C.N.Civil. esta Sala, c. 134.750 del 17/9/93, c. 162.820 del 3/4/95, c. 202.825 del 13/11/96, c. 542.406 del 2/11/09, c. 542.765 del 5/11/09, c. 541.477 del 17/11/09, c. 544.914 del 3/12/09 y c. 29.105 del 27/02/14, entre muchos otros). De la misma manera, es principio aceptado que no se cumple con la carga del recordado art. 265 cuando el apelante se limita a reiterar los mismos argumentos ya expresados al articular las cuestiones o defensas resueltas en la resolución que pretende atacar, toda vez que ellos ya han sido evaluados y desechados por el juez de la causa (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág. 481 n° 5; C.N.Civil., Sala ?B? en E.D.87-392; Sala ?C? en E.D.86-432; esta Sala, c. 135.023 del 16/11/93, c. 177.620 del 26/10/95, c. 542.406 del 2/11/09, c. 542.765 del 5/11/09, c. 541.477 del 17/11/09 y, c. 544.914 del 3/12/09, entre muchas otras), o cuando se plantean cuestiones que nada tienen que ver con la materia debatida (conf. Fassi y Yáñez, op. y loc. cit., pág. 483, n° 16 y fallos citados en nota 19; C.N.Civil, esta Sala, c. 160.973 del 8/2/95, 166.199 del 7/4/95, 562.110 del 23/9/10 y c. 29.105 del 27/02/14, entre muchos otros). En este sentido, la crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio, y lo de razonada alude a los fundamentos, bases y sustanciaciones del recurso. Queda claro así, que debe tratarse de un razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacuerdo lógico contenido en la sentencia que se impugna (conf. Fenochietto, Carlos Eduardo, ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado, Anotado y Concordado?, t° 2, pág. 98), pues la argumentación no puede transitar los carriles del mero inconformismo (conf. Gozaíni, Osvaldo Alfredo, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y Anotado?, t° II, pág. 74). La queja vertida por el recurrente, incumple la señalada carga a poco que se advierta que las manifestaciones por el vertidas sólo importan disentir con la fundada solución adoptada por el Sr. juez de grado, pero sin formular crítica alguna a los sólidos argumentos que la sustentan. Repárese que el actual art. 1188 del Código Civil y Comercial de la Nación, como el anterior art. 1° de la ley 23.091, dispone 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?, t° VI, pág. 647, comen. art. 1218; Rivera - Medina, ?Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado?, t° 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 el recurrente no probó 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 agregada a fs. 3/20, 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 recibió en estos obrados parcialmente la prueba ofrecida (ver fs. 76), su resultado a tenor de las constancias de fs. 80 y fs. 84/85, solo refuerza la posición adoptada por la parte actora. Ello así pues el demandado no compareció a la audiencia confesional fijada (ver fs. 80) y la producida a fs. 84/85 acredita la titularidad del dominio del inmueble por parte de la accionante. Desde otro ángulo, cabe destacar que el quejoso tanto al contestar el traslado de la demanda (ver fs. 52/54), como al expresar agravios (ver fs. 106/107) no invocó 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. Por lo demás, 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). Por tanto, al no realizar una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considera equivocadas en los términos del citado art. 265 del Código Procesal, corresponde hacer efectivo el apercibimiento estatuido en el art. 266 del mismo ordenamiento legal, con la respectiva imposición de costas a tenor de lo previsto por el art. 68 del Código Procesal. Es sabido que la eximición que autoriza la norma recién mencionada procede, en general, cuando media "razón fundada para litigar", expresión ésta que contempla aquellos supuestos en que, por las particularidades del caso, cabe considerar que el vencido actuó sobre la base de una convicción razonable acerca del derecho invocado en el litigio. Sin embargo, no se trata de la mera creencia subjetiva del litigante en orden a la razonabilidad de su pretensión, sino de la existencia de circunstancias objetivas que demuestren la concurrencia de un justificativo para eximirlo de costas y sólo ha de disponerse la exención cuando existen motivos muy fundados, por la predominancia del criterio objetivo de la derrota (conf. C.N. Civil, esta Sala, c. 167.349 del 5/5/95, c. 171.720 del 22/5/95, c. 173.494 del 20/6/95 y c. 544.363 del 8/02/10, entre muchos otros). Asimismo, la norma que contiene el art. 68 del Código Procesal, sólo puede ceder en supuestos que presenten serias dificultades en la solución del conflicto (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 167.349 del 5/5/95, c. 171.720 del 22/5/95, c. 173.494 del 20/6/95 y c. 544.363 del 8/02/10, entre muchos otros), situación que no se ajusta al caso de autos. Es que además de resultar el demandado vencido, en ambas instancias, no se aprecia la presencia de elemento alguno de convicción que permita considerar que pudo creerse con derecho a peticionar en la forma en que lo hizo (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 518.065 del 21/10/08, c. 522.728 del 15/12/08, c. 524.390 del 18/2/09 y c. 531.130 del 21/5/09, entre muchos otros; Barbieri Patricia en Highton - Areán, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...", tº 2, pág. 64, comen. art. 68; Colombo - Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado", tº I, pág. 491, núm. 12, comen. art. 68; Fenochietto - Arazi, op. y loc. cit., pág. 260, punto c.; Gozaíni Osvaldo Alfredo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado", tº I, pág. 217, comen. art. 68; Fenochietto Carlos Eduardo, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", tº I, pág. 286, núm. 6) o que se esté frente al supuesto de que la cuestión esté sujeta a la apreciación judicial. Las críticas efectuadas por la Sra. Defensora de Menores e Incapaces de Cámara, se refieren a la forma en que deba realizarse la ejecución de la sentencia y para el caso en que se hiciera efectivo el apercibimiento de lanzamiento decretado, soslayando cualquier referencia a la condena a desocupar el inmueble. En esos términos sostiene que en forma previa al lanzamiento debe encontrarse resuelta la situación habitacional de los menores que ocuparían el inmueble, cuestión que no se encuentra solucionada hasta el presente (ver punto III de dictamen precedente).

Establecido ello y sin perjuicio de los recaudos que se arbitren para la realización del lanzamiento en los términos que se peticionaron, las quejas impetradas resultan prematuras (conf. CNCivil, esta Sala, c. 560.310 del 12-8-10; c. 560.037 del 24-8-10, c. 556.425 del 16-2-11, entre otras), por lo cual corresponderá desestimarlas en esta oportunidad. Sin perjuicio de ello, no ha de perderse de vista que en la resolución DGN n° 1119/2008 se instruyó a los Defensores de Menores e Incapaces en lo Civil, Comercial y del Trabajo para que tomen intervención en los procesos de desalojo en los que se vean afectados los derechos de los menores de edad a fin de adoptar las medidas necesarias que tengan por objeto la protección integral de los derechos de los niños, niñas y adolescentes reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico nacional e instrumentos internacionales de Derechos Humanos en los que el Estado es parte. Pues bien, tal intervención se encuentra orientada a verificar que los niños y adolescentes no se vean privados de su derecho a una vivienda la que, obviamente, debe serles proporcionada, en primer término, por sus padres y demás obligados alimentarios y, ante la imposibilidad de éstos de garantizarles tal derecho, recurrir a las autoridades administrativas competentes (conf. CNCivil, Sala J, en causas 566.775 del 9-12-10, del 24-8-10 en LL 2010-E-181 y 556.077 del 31-3-11). Es por ello que debe ponerse en conocimiento de la apelante la resolución que eventualmente disponga el lanzamiento de un inmueble en el que habitan menores de edad, a fin de que se adopten aquellas medidas pertinentes -judiciales y administrativas- para garantizar la tutela y defensa de los derechos de aquellos a no verse privados de una vivienda con anterioridad a que se efectivice la ejecución de dicha sentencia. En resumen, en la oportunidad mencionada podrá el Ministerio Pupilar solicitar eventualmente -como se dijo- que se lleven a cabo aquellos procedimientos tendientes a proteger los derechos de los niños involucrados en la causa, en un tiempo razonable, sin que ello implique despojar de contenido a la mentada decisión. Por estas consideraciones, oída que fue la Sra. Defensora de Menores de Cámara a fs. 126/128; SE RESUELVE: Confirmar, en lo que fuera materia de agravios y con el alcance que surge de los considerandos, la sentencia dictada a fs. 100/101. Las costas de Alzada se imponen a la vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.- Por sus fundamentos FUNDAMENTOS DEL DR. JOSE LUIS GALMARINI: La Defensora de Menores de Cámara sostiene que en la sentencia recurrida no se tuvo en cuenta el interés y bienestar de los menores, en tanto no se resolvió su problema habitacional lo cual -según argumenta- constituye una violación a sus derechos fundamentales. No puede perderse de vista que el objeto de las presentes actuaciones es la obtener el desalojo de los demandados por vencimiento del contrato de locación que uniera a las partes mientras que la apelante persigue obtener la suspensión del proceso hasta tanto se solucione el invocado problema habitacional. Es dable destacar, en lo que hace a la participación de los menores de edad en el inmueble a desalojar, que no encuadra dentro del supuesto previsto por el art. 103 del Código Civil y Comercial de la Nación que torna indispensable la intervención del Defensor de Menores e Incapaces, desde que tal extremo no convierte al presunto incapaz en parte, ni resultan de allí derechos a los bienes objeto de controversia (conf. CNCivil, Sala F, c. 499.346 del 11-06-08, in re ?Garritano, Graciela c/ Romano, Miguel Angel y otro s/ desalojo por vencimiento de contrato?, entre otros). Es por ello que, tal la finalidad de las medidas previstas en la resolución 1119/2008, al haber tomado conocimiento los funcionarios representantes de los menores de ambas instancias de la existencia y situación de los menores, deberán en la oportunidad que corresponda arbitrar los mecanismos legales pertinentes para resguardar a los menores involucrados. Es por ello que corresponde confirmar la sentencia recurrida como se dispusiera.- Fecha de firma: 25/02/2019 Firmado por: JUAN CARLOS GUILLERMO DUPUIS, JUEZ DE CAMARA Firmado por: FERNANDO MARTIN RACIMO, JUEZ DE CAMARA Firmado por: JOSE LUIS GALMARINI, JUEZ DE CAMARA C orrelaciones S. C., S. c/ C., C.A. y otros s/desalojo: otras causales - Cám. Nac. Civ. - Sala C - 01/06/2016 037002E