



Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.

Belgrano N° 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343

Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@speedy.com.ar

CIRCULAR N° 1204/06

UNREGISTERED

Dolores, 13 de marzo de 2.006.-

Created by Unregistered Version

REF: “ DESALOJO POR FALTA DE PAGO. Existencia en el inmueble a desalojar de un menor de edad con discapacidad motora. Participación procesal del Ministerio Pupilar. Improcedencia. Situación de emergencia habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Proyecto de Ley 1408 ”.-

L. 438098 - 'Carnevale, María Celeste c/ Machado, Simone Corcetero s/ desalojo por falta de pago' - CNCIV - SALA A - Diciembre/2005

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de diciembre del año dos mil cinco, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala "A" de la Excm. Cámara Nacional en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: "CARNEVALE, María Celeste c/ MACHADO, Simone Corcetero s/ desalojo por falta de pago", respecto de la sentencia de fs. 83/84 el siguiente asunto a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores HUGO MOLTENI - ANA MARÍA LUACES - JORGE ESCUTI PIZARRO.//-

A LA CUESTIÓN PROPUESTA EL DR. HUGO MOLTENI, DIJO:

1º.- La sentencia dictada a fs. 83/84 admitió la demanda interpuesta por María Celeste Carnevale y, en consecuencia, condenó a Simone Corcetero Machado y demás ocupantes de la finca sita en la calle Saráchaga 4955, unidad funcional n° 3, planta baja, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a desalojar dicho inmueble, en el término de diez días y bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas. Para decidir de este modo, el "a-quo" estimó fenecida la relación locativa celebrada entre las partes, pues sea que se considerara a tal fin la fecha de vencimiento inserta en el instrumento acompañado por la actora o, en su defecto, aquélla alegada por la emplazada al contestar demanda -con fundamento en la existencia de un supuesto nuevo vínculo contractual-, resultaba incuestionable la conclusión de la locación referida a la propiedad de marras.-

Contra este pronunciamiento se alza en grado de apelación la demandada vencida, quien expresa agravios a fs. 106 en procura del rechazo de la acción incoada, recurso que mereciera la réplica de su contraria mediante la presentación de fs. 108.-

2º.- El artículo 265 del Código Procesal exige que la expresión de agravios contenga la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas. Y en este sentido, el contenido de la impugnación se relaciona con la carga que le incumbe de motivar y fundar su queja, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se hubiere incurrido en el pronunciamiento, o las causas por las cuales se lo considera contrario a derecho (conf. Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial, anotado, comentado y concordado", t. I, págs. 835/7;; C.N.Civ., esta Sala, libres n° 37.127 del 10/8/1988 y n° 33.911 del 21/9/1988, entre muchos otros)). En este orden de ideas, bien vale destacar que "criticar" es muy distinto que "disentir", toda vez que la crítica importa un ataque directo y pertinente de los fundamentos del decisorio, procurando la demostración de los errores que éste pudiere contener, mientras que el disenso constituye una mera exposición de desacuerdo con la sentencia (conf. esta Sala, libres n° 36.572 del 5/4/1988 y n° 421.409 del 14/6/2005, entre otros).-

Desde esta perspectiva, entiendo que asiste razón a la actora cuando, al responder el memorial de la emplazada, sostiene que ésta no efectúa una crítica concreta y razonada de las partes del fallo que considera equivocadas, dejando insatisfecho de este modo el imperativo formal apuntado.-

Es que la apelante, no obstante reconocer que el inmueble en cuestión se encuentra hartamente vencido, pretende reeditar los hechos vinculados a la audiencia conciliatoria fijada en autos, que no pudiera celebrarse a causa de su incomparecencia, cuestión que -más allá de las valederas razones que se invocan- merece en rigor del contenido crítico exigido por la norma ritual. Además, no puede agravarse la emplazada en esta instancia porque el Sr. Juez de grado no hiciera uso de la facultad conferida en el art. 36, inc. 2º del ritual, pues al tratarse de una medida privativa de los magistrados, es posible prescindir de ella aún después de decretada y dictar resolución, sin obstáculo que lo impida ni audiencia de parte (conf. Fassi-Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial, comentado, anotado y concordado", t. I, pág. 282, núm. 12 y 13;; C.N.Civ., esta Sala, agosto 3-1967, in re "Newton, Oscar M. c/ Cipolletti, Herminio V.", public. en L.L.128-980).-

Asimismo, en cuanto atañe a la participación procesal del Ministerio Pupilar, entiendo que la circunstancia de que exista un hijo menor de edad afectado por una discapacidad motora, que habita en el inmueble cuyo desahucio se persigue, no encuadra dentro del supuesto previsto por el art. 59 del Código Civil, que torna indispensable la intervención del Defensor de Menores e Incapaces, desde que tal extremo no convierte al incapaz en parte, ni resultan de allí derechos a los bienes objeto de controversia. Siguiendo este temperamento, se ha sostenido en sentido análogo, que el hecho de que en la finca hipotecada vivan menores de edad no es razón suficiente para que intervenga el Ministerio Público, no siendo aquéllos deudores del crédito ejecutado ni propietarios de la finca (conf. C.N.Civ., esta Sala, mayo 14-1964, in re "Muiño, María T. y otros c/ Teobaldi de Agüero, Inés", public. en E.D. 8-58).-

De allí, que la pretendida intervención del Defensor de Menores resulte innecesaria y ningún obstáculo medie para admitir la procedencia de la acción por desalojo.-

Por último, y sólo para satisfacción de la apelante, cabe señalar en punto a la normativa de emergencia habitacional a que ésta alude, sin brindar mayores precisiones, que si bien el proyecto de ley 1408, sancionado por la Legislatura de esta ciudad el 29-7-2004, declaró la mentada situación de emergencia (art. 1º) e incluyó dentro de su régimen a todos los ocupantes de casas o edificios afectados a vivienda única, que no posean otros bienes inmuebles a su nombre y enfrenten una sentencia judicial firme de desalojo (conf. art. 2º), la suspensión de los desahucios apuntada por la recurrente como fundamento de su crítica, en rigor se circunscribe a las propiedades pertenecientes a la Comuna, destinadas a vivienda y ocupadas por grupos familiares en circunstancias de "pobreza crítica" (art. 7º), por lo que aun cuando se soslayara que los citados artículos 2º y 7º fueron vetados mediante el decreto 1611/2004, lo cierto es que las condiciones requeridas para su aplicación tampoco se configurarían en la

especie, donde nada permite siquiera inferir que el gobierno local resulte titular de la finca en cuestión.-
En definitiva, los endebles argumentos expuestos en el memorial de la vencida, que se limita a enunciar una dogmática opinión disidente, sin el menor propósito de refutar los fundamentos del pronunciamiento atacado, no resultan suficientes a los fines del intentado rechazo de la demanda, sustentada en la reconocida causal de vencimiento del plazo contractual.-

3°.- En consecuencia, de ser compartido mi criterio, debería decretarse la deserción del recurso deducido por la emplazada, con costas de alzada a su cargo (art. 68 del Código Procesal).-

Los Dres. Ana María Luaces y Jorge Escuti Pizarro votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Dr. Hugo Molteni. Con lo que terminó el acto.-

Buenos Aires, diciembre de 2005.-

Y VISTOS:

Por lo que resulta del acuerdo que informa el acta que antecede, se declara desierto el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y firme la sentencia apelada, con costas de alzada a la vencida.-
Villavicencio, sumas que deberán abonarse en el plazo de diez días.-

Notifíquese y devuélvase.//-

FDO.: HUGO MOLTENI - ANA MARÍA LUACES - JORGE ESCUTI PIZARRO

Citar: elDial - AA318C

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version