

7. PRESENTACIÓN DE CASOS DE DERECHO CIVIL

Las experiencias que exhibimos en este anuario emergen de un universo muy amplio de casos que es directamente proporcional a la gran cantidad de recursos humanos y materiales que el Departamento de Práctica Profesional pone al servicio del acceso a la justicia. Pero esta función docente y asistencial presenta ciertas especificidades.

Existe inicialmente una dinámica de la función docente en los profesores del Práctico, que involucra también el trabajo de alumnos. La variedad de la temática de fondo que presentamos en este capítulo llama la atención e invita a un interrogante: ¿cómo es posible abordar el estudio y la determinación de estrategias en esos casos con tiempos ajustados y cuestiones muy complejas a definir?

Los docentes tienen frente a sí todos los días de clase práctica un caso nuevo que conocen en la entrevista con el consultante cuyo eje principal es la definición de los temas de fondo. Asimilar y analizar la temática, conducir el planteamiento de los pasos a seguir y ejecutarlos requieren práctica y capacidad de adaptación, ductilidad de los docentes para enmarcarla y traducirla también hacia la enseñanza práctica.

Otro aspecto muy interesante vinculado con el anterior consiste en la toma de conciencia de que la presencia del consultante modifica el esquema típico de la materia teórica en punto a la metodología del trabajo. La relación profesional con él comienza, se construye y se desarrolla incorporando poco a poco a los futuros abogados. Podríamos decir sin temor que hemos tomado conciencia de que también enseñamos “haciendo”.

Sobre el particular, un estudio realizado en nuestro Departamento dio cuenta de la importancia del Profesor de Práctica Profesional como modelo en el ejercicio profesional para los futuros abogados. Así cada cosa que hacemos y decimos en el contexto de la vinculación personal y profesional con el consultante, forma parte sustancial de nuestra función docente y proyecta sus efectos colocando una impronta muy fuerte en los futuros abogados.

Y el método también cuenta. La variedad y complejidad de los casos que se nos presentan, ha permitido valorar cada vez más la

importancia de la organización del trabajo en las comisiones. Si bien nuestra profesión tiene un rasgo de personalismo importante en su ejercicio, su inserción en la tarea asistencial y docente del Departamento ha traído aparejado un replanteo que se encuentra en ejecución: la forma de trabajo y los tiempos en el aula tienen una especial relevancia en la formación de nuestros alumnos. Así, en las clases prácticas pueden definirse en general tres momentos: la entrevista, el trabajo con los grupos a cargo de los asuntos en trámite y el análisis y discusión en general de los temas de fondo y forma que presentan riqueza para el trabajo docente.

Debe destacarse el resultado de esta forma de distribución de los tiempos, con especial referencia al lapso del análisis en general en lo que se relaciona con los casos nuevos. Cuando allí se analizan los hechos, necesariamente aparecen cuestiones vinculadas al derecho civil: las personas, sus capacidades, los contratos y las obligaciones que de ellos emergen, los incumplimientos, los ilícitos civiles, la mora y los daños, entre otros. Y, en este contexto, cuando esos conocimientos pueden ser compartidos tomando como base el caso real, nuestros alumnos aportan en general alternativas serias, conducentes y adecuadas para el abordaje. No es sencillo favorecer y coordinar este momento, pero es necesario y, por lo que hemos podido comprobar, resulta ser altamente sumamente productivo.

Imaginemos en los casos que siguen estos rasgos —que son solo algunos— y podremos apreciar la riqueza e importancia de nuestra tarea docente.

Gustavo Saa

Caso 1

Materia: desalojo por falta de pago

Parte patrocinada: demandada

Fecha de la consulta: 4/2/2014

Número de la comisión interviniente: 1.003

Docentes responsables: Varcasia, María Rosa; Salerno, Gisela; Glazer, Ernesto y Di Sisto, Eliana Soledad

Carátula: “G., B. c/ G., H. L. s/ desalojo por falta de pago”

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil 37

Hechos del caso: nuestro consultante recibe una demanda de desalojo por falta de pago de cánones locatarios por el inmueble que ocupaba desde hacía más de dos años, el cual refiere le había sido dado en préstamo hasta que la reclamante le avisara con tiempo suficiente para que lo desocupara (semejante a un contrato de comodato). La actora conocía que el estado de salud del ocupante era muy precario (se recuperaba de una Hepatitis C) por lo tanto no tenía ni estaba en condiciones de tener trabajo de forma inmediata, y evidentemente no podía pagar alquiler ni gastos.

La sorpresa para nuestro consultante fue recibir la demanda de desalojo, toda vez que con que la accionante le avisara con tiempo suficiente, él en un par de meses se iría voluntariamente del departamento.

Estrategia desplegada: en virtud de que el demandado no tenía intenciones de continuar habitando el inmueble pero no estaba en condiciones de mudarse en forma inmediata, el primer objetivo era lograr la extensión del tiempo para su devolución, y el segundo, que esta en sí no tenga costos para él ni judiciales ni que dejase abierta la posibilidad del reclamo de alquileres supuestamente debidos (aunque no reclamados en esta acción), intereses moratorios y punitivos, ni reclamo alguno por daños y perjuicios.

Por lo tanto se desechó la posibilidad de allanamiento, que si bien podría ameritar la condonación de gastos judiciales, el mismo debería ser condicionado a un tiempo determinado contradiciendo la condiciones legales que requiere, y como efecto no deseado, reconocería la ocupación indebida del inmueble dando plena virtualidad a un posterior reclamo

por los alquileres debidos y todas sus accesorios tanto en costas como en daños.

Por lo tanto se fijó como estrategia contestar la demanda haciendo hincapié en errores procesales, como la falta de prueba documental que avalase la demanda y a una posible falta de legitimación activa en virtud de que por dichos de la propia actora, en su momento, la disposición para alquilar el bien no quedaba muy clara. El objeto de contestar la demanda era colocar a nuestro consultante en una mejor posición negociadora para plantear la devolución del inmueble si ningún gasto, por vía de audiencia solicitada en la misma contestación

Resolución obtenida: el demandado entregó las llaves del inmueble en la audiencia fijada, manifestando que el mismo se encuentra libre de ocupantes, en buen estado de conservación y con sus muebles. La actora aceptó la entrega y por consiguiente se tuvo por restituida la tenencia de la propiedad. La accionante manifestó que desistía de cualquier reclamo por cobro de alquileres y/o gastos y/o cualquier otro concepto derivado de la relación que vinculara a las partes. Las costas se impusieron en el orden causado.

Fecha de la resolución: 11/04/2014

Derechos reconocidos y/o restituidos: se reconoce el derecho del titular del dominio sobre su propiedad.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: se resuelve el tema en el juzgado conviniendo fecha de retiro del consultante del inmueble en forma pacífica.

Caso 2

Materia: ejecución de alquileres

Parte patrocinada: actora

Fecha de la consulta: 25/8/2008

Número de la comisión interviniente: 1.063

Docentes responsables: Lirosi, Lilian Beatriz; Roca, Ana María; Jait, Julián y Baigorria, Diego

Carátula: “S., L. c/ D., M. R. s/ ejecución de alquileres”

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil 99

Hechos del caso: El 14/3/2007, L. S., en carácter de locadora, celebró un contrato de alquiler por el plazo de dos años con M. R. D. (locataria), en el que H. T. D. se constituyó en “fiador solidario, liso, llano y principal pagador” de todas las obligaciones contraídas en virtud de dicho instrumento. Al cabo de tres meses de iniciada la relación contractual, la ocupante dejó de abonar el alquiler, por lo que la locadora, luego de haberla intimado infructuosamente mediante carta documento, inició los correspondientes juicios de desalojo por falta de pago, por un lado, y el de ejecución de alquileres adeudados, por el otro, este último con fecha 24/11/2008.

Estrategia desplegada: en primer lugar, se practicó la liquidación de los meses adeudados, se preparó la vía ejecutiva, se estableció la conexidad con el juicio de desalojo por falta de pago y se fundó el derecho en los artículos 1197, 1029, 1493, 1556, 1579, 1582 y concordantes del Código Civil y los artículos 520, 523, 525, 526 y siguientes del Código de forma. Como prueba documental se ofreció el contrato de locación y la carta documento citada. Como prueba informativa, en caso de que se desconociese la carta documento, se ofreció librar oficio al Correo Oficial de la República Argentina para que informara sobre la autenticidad y fecha de emisión y recepción de la misiva. Asimismo, se ofreció prueba pericial caligráfica en caso de que la ejecutada negara la autenticidad de las firmas que se le atribuían.

El 22/5/2009, una vez que la actora obtuvo la posesión definitiva del bien locado, se amplió la demanda y se computaron los meses adeudados hasta dicho acto.

Cabe aclarar, que debido a la situación económica de la actora, se inició un incidente de beneficio de litigar sin gastos, a fin de exceptuar a la actora del pago de la tasa de justicia.

El 29/9/2009, con el propósito de asegurar el resultado del proceso ejecutivo, como medida cautelar, se solicitó la inhibición general de bienes de los demandados.

En su contestación a la demanda, la parte demandada opuso la excepción de litispendencia (ya que esta había a su vez demandado a la actora por la resolución del contrato de locación) y la excepción de inhabilidad de título. Inmediatamente, se solicitó el rechazo de ambas excepciones.

En la providencia de esta última solicitud, se resolvió suspender el pronunciamiento sobre las excepciones formuladas hasta tanto hubiera sentencia definitiva en el proceso de conocimiento sobre resolución de contrato porque, si bien ambos procesos se refieren al mismo contrato de locación, tienen trámites distintos, puesto que la ejecución sigue las reglas del ejecutivo, mientras que el de resolución de contrato sigue las del proceso ordinario.

Resolución obtenida: la resolución judicial fue favorable a la parte actora, tanto en los juicios iniciados por este patrocinio como en el que inició la demandada por resolución del contrato, ya que logramos su rechazo de la demanda. El juez interviniente, tras desestimar las excepciones de litispendencia y de inhabilitación de título planteadas por la accionante, ordenó llevar adelante la ejecución hasta que los demandados hagan íntegro pago al acreedor del capital reclamado desde junio de 2007 hasta abril de 2009 con más sus intereses que se fijaron en el 24% anual por todo concepto y las costas del juicio desde la mora y hasta el efectivo pago.

Fecha de la resolución: 23/12/2013

Derechos reconocidos y/o restituidos: en este pleito se reconoció y garantizó el derecho a la propiedad, en este caso, un canon locatario (en contraprestación del uso y goce de un inmueble), consensuado por ambas partes en el marco de un contrato que, por el hecho de ser un instrumento privado, no quita que pueda ser ejecutado. Al tratarse de un contrato, resulta inevitable eludir el principio de la buena fe, totalmente vulnerado por parte de la demandada, el cual si bien no es un derecho, es un principio general que rige todo el derecho contractual.

Asimismo, vale la pena agregar que la actora no es una señora de clase acomodada, que vive de rentas. El inmueble dado en alquiler forma parte de su vivienda, y los ingresos de dicha locación revisten carácter alimentario, puesto que la locadora los pensaba destinar a su

propia manutención y salud. Por lo tanto, aquí vemos otros derechos vulnerados, como el derecho a los alimentos y el derecho a la salud, que sumados resumen el derecho a una vida digna.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: a nuestro entender, el decisorio obtenido celebra el principio de la seguridad jurídica, y le enseña a la sociedad la importancia de la palabra empeñada, esto es que los contratos son para cumplirse, pues constituyen ley para las partes.

Caso 3

Materia: prescripción de la acción civil

Parte patrocinada: demandada

Fecha de la consulta: 25/8/2014

Número de comisión interviniente: 1.086

Docentes responsables: Frutero, Gustavo; Álvarez Rey, Avelino; Sosa, Elizabeth Sonia y Sisto, Cristina

Carátula: “C., R. J. c/ T., L. N. y otro s/ daños y perjuicios”

Radicación: Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil 41

Hechos del caso: el demandado acudió al patrocinio a raíz de una acción civil promovida en su contra por daños y perjuicios. Resultó del análisis del expediente, que existió entre las partes un conflicto en el ámbito laboral del cual derivaron lesiones en la persona del accionante.

Estrategia desplegada: de la evaluación del caso, se desprende que el hecho dañoso habría acaecido el día 20 de marzo de 2010. Por ello, considerando la fecha de interposición de la demanda, y atendiendo a la prescripción establecida por el artículo 4037 del Código Civil, esta parte opuso la excepción de prescripción de la acción civil

Resolución obtenida: la decisión del juez de primera instancia fue hacer lugar a la excepción opuesta por la parte demandada y como consecuencia, declarar prescripta la acción.

En virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte reclamante, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil – Sala “A”, confirmó el decisorio de la instancia anterior.

Fecha de la resolución: Primera Instancia 06/10/2014 - Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil – Sala “A” 10/11/2014.

Derechos reconocidos y/o restituidos: se le reconoció a la demandada el derecho a tener por extinguida una obligación al que hace mención el artículo 4037 del Código Civil.

Impacto social del decisorio obtenido en el reconocimiento y/o restitución del derecho o derechos vulnerados: en este caso, deducimos que el impacto social se vincula con la mala praxis llevada a cabo por la representación letrada de la parte actora que desencadenó la insatisfacción en el reconocimiento de los derechos de quien ha sufrido un daño.