

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN
Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. I

ACTUACIONES N°: 51/23-I1



Juzg. Civ. en Doc. y Loc. de la la Nom. CENTRO JUDICIAL CONCEPCION	
REGISTRADO	
Sentencia N° 114	TOMO 2023

JUICIO: FOHAD DAVID ALEMAN c/ LARRY JORGE ALBERTO s/ DESALOJO EXPTE 51/23-I1.-

CONCEPCIÓN, 31 de julio de 2023.-

AUTOS Y VISTO:

Para resolver sobre el pedido de entrega anticipada en los terminos del art. 491 CPCCT solicitada por el letrado apoderado del actor, en estos autos caratulados: **“FOHAD DAVID ALEMAN c/ LARRY JORGE ALBERTO s/ DESALOJO EXPTE 51/23-I1 ”**, y

CONSIDERANDO

Que en fecha 07.07.2023 el letrado Carlos A. Guiñazu, en su caracter de apoderado del actor, solicita la entrega anticipada del inmueble de litis de conformidad con lo normado por el art. 461 procesal, en base a los siguientes argumentos.

Manifiesta que con informe de dominio actualizado que acompaña, acredita que su mandante es titular registral del inmueble.

Argumenta que surgen de las constancias de autos cumplidos los requisitos de procedencia de la entrega anticipada, ya que el demandado ha presentado el contrato de locación en el juicio 509/21-I 1 LARRY JORGE ALBERTO (H) C/ CHAPEDI ALEXIA GEORGINA S/ ESPECIALES (RESIDUAL) y ha manifestado ser inquilino de mi mandante, lo que equivale a su reconocimiento judicial mediante instrumento público, por lo que resulta de aplicación el art. 314 segundo párrafo del CCCN que prescribe: El instrumento privado reconocido... no puede ser impugnado por quienes lo hayan reconocido, excepto por vicios en el acto del reconocimiento.

Alega que el plazo locativo se encuentra vencido y la obligación de restituir es exigible. Por ello, el derecho de su mandante sería altamente verosímil. Dice que tal verosimilitud se ve avalada por conducta de la parte demandada quien en la audiencia ha asumido una postura contradictoria, negando la existencia del contrato por una parte y pidiendo paralelamente la remisión del contrato en poder de un tercero.

Asimismo ofrece el inmueble de litis como caución real, solicitando se la

acepte y se tenga presente la titularidad de dominio a los fines de una eventual apelación.

Ofrece como prueba las constancias de autos, de los autos 509/21-I1 LARRY JORGE ALBERTO (H) C/ CHAPEDI ALEXIA GEORGINA S/ ESPECIALES (RESIDUAL) de los autos 3080/22 DAVID ALEMAN FOHAD Y LARRY MARIA ELDA S/ DIVORCIO. Ambos expedientes dice han sido remitidos para su consulta a este juzgado, y solicita que, si aún no estuvieran disponibles su urgente remisión.

Sobre el tema, debe señalarse que la moderna doctrina califica a la “entrega anticipada de inmueble”, como cautela material o anticipatoria, cuyo objetivo apunta a la satisfacción inmediata y parcial, bajo ciertas condiciones, de la pretensión de fondo, sin perjuicio de su continuidad hasta la sentencia definitiva (Jorge L. Kielmanovich Medidas Cautelares, p. 32).

Al sólo y único fin de la medida solicitada, corresponde reseñar que el accionante inicia juicio de desalojo invocando la causal de vencimiento del plazo contractual, en contra de Jorge A. Larry, reclamando la entrega y desocupación del inmueble ubicado en calle Padre Pedro Bonnetti N° 248 de esta ciudad. Manifiesta que el original del contrato de locación no se encuentra en su poder, sinó en los autos caractulados " LARRY JORGE ALBERTO (H) C/ CHAPEDI ALEXIA GEORGINA S/ ESPECIALES (RESIDUAL), Expte: 509/21-I1, los cuales ofreció como prueba en la etapa procesal oportuna.

Mientras que el accionado al contestar demanda, niega haber celebrado un contrato con el actor, niega que existan o deba cánones locativos, e impugna la documentación acompañada por el actor por ser apócrifa, a excepción de la escritura pública, que acredita la adquisición del Sr. Fohad David Aleman del inmueble objeto de litis. Manifiesta que se trasladó a vivir en el inmueble de litis, por préstamo que le realizara su hermana María Elda Larry, situación que se mantuvo hasta diciembre del año 2022, donde se traslada a la casa de sus padres en la localidad de Trinidad, y que desde el mes de mayo de este año vive en calle Padre Bonneti 250.

Así planteada la cuestión, cabe recordar que el art. 491 del C.P.C.C. contempla un supuesto de tutela anticipatoria del derecho. Para obtener la entrega del inmueble, resulta suficiente la comprobación de la apariencia o verosimilitud del derecho invocado, de modo tal que - según un cálculo de probabilidades - sea posible anticipar que en el proceso principal se declarará la certeza del derecho, sin que ello implique prejuzgamiento.

La norma legal citada enumera en forma expresa los requisitos a los que subordina la procedencia de la entrega: a) que el desalojo se reclame por las causales de tenencia precaria o intrusión, vencimiento del plazo locativo o falta de pago; b) que se encuentre trabada la litis; c) que el derecho invocado sea verosímil; d) caución real previa por eventuales daños y perjuicios. Todo ello, sin perjuicio de las resultas del juicio que debe continuar.

En el caso, la parte actora invoca en el escrito de demanda la causal de vencimiento del plazo locativo, verificándose que el contrato de locación en que funda su acción el actor, obra agregado en autos LARRY JORGE ALBERTO (H) C/ CHAPEDI ALEXIA GEORGINA S/ ESPECIALES (RESIDUAL), Expte: 509/21-

I1, remitido en copias digitales por el Juzgado Civil y Comercial Comun de la I nom. en fecha 24.07.2023; de las constancias de autos principales surge que se encuentra trabada la litis y celebrada audiencia conforme art. 468 a 468 del CPCCT, no obstante haberse desestimado por resolución de fecha 27.07.2023 incidente de nulidad deducido por la Sra. María Elda Larry, y además en su presentación, el actor ofrece como caución real el inmueble de litis, acompañando informe de dominio, de modo que, en principio, se encontrarían cumplidos tres de los recaudos exigidos por el art. 491 procesal.

Sin embargo, debe analizarse cuidadosamente en la especie la verosimilitud del derecho alegado como sustento de la presente acción, exigido por dicho artículo, en forma conjunta y vinculado con el peligro en la demora, y las particulares circunstancias que rodean el caso.

Con relación al peligro en la demora, el mismo si bien se encuentra insito en la acción de desalojo, fue regulado para evitar que durante el juicio se desbaraten los derechos del actor, no tanto por el temor de no poder recuperar la tenencia del inmueble, puesto que ello se halla asegurado con el uso de la fuerza pública, sino mas bien por el riesgo de irreparabilidad de los perjuicios que podrían llegar a producirse si el accionado no desocupa el bien cuya obligación de restituir es exigible, estos pueden consistir en el mal uso, falta de mantenimiento.(CPCCT, Concordado, Comentado y anotado, Juan Carlos Peral-Juana Ines Hael, pág. 121). En el caso, el actor no invoca ni prueba perjuicio irreparable que justifique el anticipo de tutela. Por lo que dicho recaudo no se encuentra justificado.

Asimismo, del escrito de demanda y de acta de constatación practicada por el Sr. oficial Notificador surge que el inmueble de litis se encuentra ocupado por la Sra. María Elda Larry, quien manifestó en oportunidad de deducir incidente de nulidad en fecha 08.06.2023 que actualmente vive con su hijo, lo que no fué desconocido por el actor al contestar traslado de tal incidencia.

Y de los autos caratulados: DAVID ALEMAN FOHAD Y LARRY MARIA ELDA S/ DIVORCIO, Expte:N° 3080/22, que tramitan ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la II nom, actuaciones agregadas en copias digitales en fecha 24.07.2023, surge que el actor y la Sra. Elda Larry son padres de dos menores, cuyas actas de nacimiento obran agregadas en tales actuados.

Tales cuestiones no pueden dejar de ser consideradas por la suscripta en virtud de los los derechos fundamentales del menor, consagrados por la Constitución Nacional, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos, de jerarquía constitucional, conforme art. 75 inc. 23 CN, específicamente la Convención sobre los Derechos de Niños, Niñas y Adolescentes.-

En consecuencia, siendo la presente una medida de carácter excepcional, que debe aplicarse con criterio restrictivo, no resulta aconsejable - por ahora- acceder a la entrega anticipada del inmueble.

Por ello, y conforme lo normado por los art. 491 del CPCCT,

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR, por ahora, al pedido de entrega anticipada del inmueble objeto de litis, efectuado por el letrado apoderado del actor.

SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE POR DRA. IVANA JACQUELINE E. MOCKUS, JUEZ CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IA. NOMINACION, CJC. ANTE MI, FERNANDO J.L. FILGUEIRA. SECRETARIO .-

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179, Fecha:31/07/2023;
La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>