

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

ACTUACIONES N°: 51/23-I1



H20441458698

Juzg. Civ. en Doc. y Loc. de la la Nom. CENTRO JUDICIAL CONCEPCION	
REGISTRADO	
Sentencia N° 16	AÑO 2024

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

Concepcion, 08 de Marzo del 2024.-

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. Entrega anticipada que es rechazada mediante sentencia de fecha 31.07.2023, confirmada por la Excma. Cámara de Documentos y Locaciones de este Centro Judicial mediante Resolución de fecha 04.10.2023.

En fecha 19.02.2024 el apoderado del actor solicita nuevamente la entrega anticipada del inmueble, esgrimiendo que habiéndose resuelto en autos principales la nulidad y dado que el rechazo de la entrega anticipada no causa estado, corresponde sea resuelta nuevamente, expresando que se dan en la especie los requisitos para su procedencia.

Respecto al contrato vencido, relata que el demandado ha presentado el contrato de locación en el juicio 509/21-I 1LARRY JORGE ALBERTO (H) C/ CHAPEDI ALEXIA GEORGINA S/ ESPECIALES (RESIDUAL) y ha manifestado ser inquilino de su mandante, lo que equivale a su reconocimiento judicial mediante instrumento público, por lo que resulta de aplicación el art. 314 segundo párrafo del CCCN y que el plazo locativo se encuentra vencido y la obligación de restituir es exigible.

Respecto de la traba de la litis, manifiesta que habiéndose rechazado el incidente de nulidad planteado por la Sra. Larry, a quien se refiere como tercera ocupante, la litis está trabada por efecto de la notificación que se declaró válida.

Y ofrece el inmueble de la litis como caución real. Por ello pide, se

tenga por cumplidos los presupuestos del art. 491 del CPCC, se acepte la caución y se tenga presente la titularidad de dominio a los fines de una eventual apelación.

Ofrece como prueba las constancias de los autos 509/21-I1 LARRY JORGE ALBERTO (H) C/ CHAPEDI ALEXIA GEORGINA S/ ESPECIALES (RESIDUAL) y de los autos 3080/22 DAVID ALEMAN FOHAD Y LARRY MARIA ELDA S/ DIVORCIO.

Refiere que ya ha sostenido la Cámara que la existencia de menores no es obstáculo para el desalojo anticipado. Aclara que, aún cuando haya menores, ello no obsta al desalojo, pues existe en el código un plazo para llevarlo a cabo (art. 501 del CPC Y C). Y destaca que los hijos menores de su mandante y de la Sra. Elda Larry son: Fohad David Larry que vive con su mandante y Máximo David Larry que también vive con su mandante y tiene un régimen comunicacional con su madre los días miércoles, jueves y viernes. Solicita se ordene el desalojo un día lunes o martes, ya que ninguno de los niños estará en el domicilio en esos días, con lo que cualquier perjuicio será evitado, resguardándose la integridad psíquica de los niños.

Por decreto de fecha 21.02.2024, se ordena pasar los autos a despacho para resolver, previa intervención al Sr. Defensor de Niñez, Adolescencia y capacidad Restringida de la 1° Nominación de este Centro Judicial, por los menores Fohad David Larry, DNI:N° 49.915.681 y Máximo David Larry DNI:N° 53.809.117, y se ordena la designación de un Abogado del Niño (art. 27 inc. c Ley 26.061 de Protección Integral de los derechos de los niños, niñas y adolescentes, art. 26 CCCN). Librándose el oficio a la Oficina del Abogado del Niño, dependiente del Ministerio Pupilar y de la Defensa (Resoluciones 04/2019 y 229/2019 MPD).-

En fecha 27.02.2024 se presenta la Encargada de la Oficina del Abogado del Niño, y en fecha 01.03.2024 toma intervención por los menores el Defensor de Niñez, Adolescencia y capacidad Restringida de la 1° Nominación de este Centro Judicial.

Pasando estos autos en fecha 05.03.2024 a despacho para resolver.

Ingresando al análisis de la entrega anticipada solicitada (art. 491 CPCCT), los requisitos a los que se subordina su procedencia son: 1.- que el desalojo se reclame por las causales de tenencia precaria o intrusión, vencimiento de contrato locativo o falta de pago, 2.- que se encuentre trabada la litis, 3.- que el derecho invocado sea verosímil, 4.- caución real previa por eventuales daños y perjuicios.

De las constancias de autos principales resulta que el accionante inicia juicio de desalojo invocando la existencia de un contrato de locación vencido celebrado con el Sr. 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 y tengo a la vista en este acto.

Al contestar demanda, el accionado Sr. Jorge Larry niega haber

celebrado un contrato con el actor, 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 Alemán 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 2023 año vive en calle Padre Pedro Bonneti 250.

Teniendo a la vista el proceso " LARRY JORGE ALBERTO (H) C/ CHAPEDI ALEXIA GEORGINA S/ ESPECIALES (RESIDUAL), Expte: 509/21-I1, en cuya historia digital figura agregado el contrato de fecha 24.03.2020, suscripto por el demandado Jorge Alberto Larry en el carácter de locatario, se puede concluir que respecto del mencionado, se encuentra trabada la litis, resulta verosímil el derecho invocado por el actor y cumple con el último requisito previsto por el art. 491 del CPCCT, ofreciendo caución real.

Pero, no obstante lo antes analizado, no puede soslayarse que en el sub lite se constató la existencia de otros ocupantes en el inmueble de litis, lo que impide limitar el análisis del cumplimiento de los requisitos del art. 491 del CPCCT solo respecto al demandado Jorge A. Larry. Reparándose prima facie que en autos concurren especiales circunstancias que ameritan un análisis diferenciado.

Ciertamente, de las constancias de autos principales surge que ya en escrito de demanda el apoderado del actor manifiesta que su mandante tomó conocimiento que la Sra. Elda Larry, ex cónyuge de su cliente, se habría trasladado a vivir en el inmueble de litis, lo que a la postre resultó confirmado a través de constatación, practicada en fecha 08.05.2023 por el Oficial notificador en el inmueble de litis ubicado en Calle Pedro Bonetti N.º 248 de la ciudad de Concepción, conforme los arts 496/7 NCPCT, cuya validez fué confirmada por la Excma. Cámara a través de sentencia N° de fecha 01.02.2024, por la que se rechazó el Incidente de Nulidad deducido por la Sra. Maria Elda Larry.

A la luz de tales actuaciones procesales, la Sra. Maria Elda Larry como ocupante del inmueble, pasó a ser parte de este proceso, integrando la litis en tal carácter, con el derecho a contestar demanda y ofrecer pruebas (art. 496 NCPCT), tal como la Excma. Cámara lo dejó claro en oportunidad de resolver el Incidente de nulidad deducido por la Sra. María Elda Larry, sentencia N° 98 de fecha 04.10.2023 al decir *"...De tal manera, si bien aparece como trabada la litis respecto al demandado, no acontece lo mismo con otra de las partes que pudieran encontrarse afectada con la sentencia"* y no una tercera como pretende el actor. (Conforme interpretación hecha por la CAMARA CIVIL EN DOC. Y LOCACIONES Y FAMILIA Y SUCESES. - CONCE - Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones, en los autos SANCHEZ MARIA DEL VALLE Vs. CHOQUE JOSE MARTIN S/ DESALOJO Nro. Expte: 111/21. Nro. Sent: 136 Fecha Sentencia 28/12/2023.)

Y aunque haya precluído la oportunidad de la Sra. María Elda Larry para ejercer su derecho de defensa al no concurrir a la primera audiencia, ello no trae aparejado necesariamente el acogimiento de la pretensión del actor, pues el juzgador tiene el deber de examinar si la misma resulta arreglada a derecho, de

acuerdo a las constancias de autos (arts 128, 136 y 467 NCPCCCT, 2° párrafo, cf CSJT in re Campos vs. Municipalidad del Río Salí, Sentencia 25/05/79).-

De manera que la verosimilitud del derecho invocada por el actor (y demás requisitos del art. 491 procesal), también debe ser analizada respecto de la Sra. Larry, quien es parte de este proceso, siendo el efecto más importante que, conforme art. 496 procesal, la sentencia de desalojo, y en su caso, la sentencia de entrega anticipada, surtirá efectos también contra ella.-

Resultando de capital importancia a los fines de determinar la verosimilitud del derecho del actor para requerir el desalojo anticipado respecto de la Sra. Larry, es que al solicitarla, el apoderado del actor expresa que uno de los hijos menores que tiene en común con la Sra. Larry, Maximo David Larry, cumple un régimen comunicacional con su madre en el inmueble de litis, lo que es confirmado por el Sr. Defensor de la Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la. Nom. en fecha 23.02.2024. Lo que coloca al menor en el inmueble de litis aunque sea periódicamente. Poniéndose en evidencia la existencia de una problemática de dimensiones familiares, que requiere un mayor análisis. No pudiendo perderse de vista que, aunque la Sra. María Elda Larry no concurrió a la primera audiencia a efectos de hacer valer sus derechos, de la sola existencia del vínculo que mantuviera con el actor, y del proceso de divorcio que fue ofrecido como prueba por el actor, que obra agregado en la historia del expediente en copia digital, se infiere la existencia de circunstancias que rodean un conflicto familiar, cuestiones todas que deben analizarse en oportunidad de dictarse sentencia definitiva, no siendo el incidente de entrega anticipada el ámbito propicio para realizar su exámen.-

Que si bien queda claro para la suscripta que los menores de edad no son parte en los procesos de desalojo, y que su presencia en el inmueble no constituye impedimento al dictado de una eventual sentencia de desalojo y su ejecución, como el actor esgrime en su presentación, en el caso de autos, como ya se dijera, existen particularidades que ameritan especial consideración.

Como ya se dijera, en el inmueble de litis habita esporádicamente el menor junto a su madre. Pero esporádicamente y todo, ese domicilio es el centro de vida del menor durante el tiempo que se cumple el régimen comunicacional con su madre. Y entre proteger el derecho del actor, a obtener una entrega anticipada del inmueble a través de una sentencia provisoria, de una tutela anticipatoria, que no causa estado, y proteger al menor, que inevitablemente padecerá las consecuencias propias del desalojo de la vivienda de litis, que aunque sea periódicamente constituye su centro de vida, entendido éste como el lugar donde él tiene su residencia habitual y centro de sus afectos, me inclino por priorizar el interés superior del menor, que amerita una tutela efectiva diferenciada (art. 706 inc. c CCCN), y esperar el dictado de la sentencia definitiva, donde se analicen minuciosamente todas las cuestiones introducidas en autos.

Al ser parte de este proceso la Sra. Larry, el thema decidendum se modifica, pues en la especie, no sólo está en litigio la entrega de un inmueble entre locador y locatario como pretende el actor, sinó que entran en juego relaciones de familia, por los lazos de consanguinidad entre el actor y niño que

habita el inmueble, aunque sea circunstancialmente, y el vínculo civil que unió al actor con la Sra. Larry, que constituyen cuestiones que deben ser abordadas en la sentencia definitiva, no siendo la vía del incidente de entrega anticipada el ámbito propicio para realizar tal exámen.

"...Debemos recordar que el art. 415 CPCC contempla un supuesto de tutela anticipatoria del derecho: el desalojo anticipado constituye un anticipo de la sentencia de mérito en tanto que fácticamente se estaría concediendo aquí y ahora, - si bien provisoriamente -, lo que correspondería otorgar en la sentencia definitiva luego de sustanciado todo el juicio". (CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2. EDIFICADORA DEL NORTE S.A. Vs. VALLEJO MARTA ESTELA Y OTROS S/ DESALOJO. Nro. Sent: 75 Fecha Sentencia 12/04/2018)

Por lo que existiendo en autos elementos de suficiente entidad que enervan la apariencia de verdad que exige el art. 491 NCPCCCT para la pretensión del accionante, cabe concluir que el requisito de la verosimilitud del derecho, no luce cumplido respecto de la ocupante María Elda Larry. Por lo que se rechaza la solicitud de entrega anticipada.

Cabe aclarar que si bien de acuerdo al principio de congruencia (arts. 128 y 214 del CPCCT) el juez debe ajustar su decisión a las cuestiones planteadas por las partes en la oportunidad procesal pertinente (demanda y contestación) donde queda trabada la litis con los asuntos allí esgrimidos por los litigantes, ello no significa de modo alguno que el magistrado deba obviar cuestiones que emergen con toda nitidez de las constancias de autos, que puedan resultar relevantes en el caso. Una interpretación contraria importaría un apartamiento de los deberes legales impuestos en los art. 126, 136, y 490 del Código procesal y el art. 706 del CCCN.

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

RESUELVO:

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

II.- NOTIFIQUESE al Sr. Defensor de Niñez, Adolescencia y Cap. Restringida la. Nom. y a la Sra. Encargada de la Oficina de Abogado del Niño.-

FIRMADO DIGITALMENTE

Certificado Digital:

CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179, Fecha:08/03/2024;CN=FILGUEIRA Fernando José Lucas, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23220578119, Fecha:08/03/2024;

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>