

Expediente: 2603/24

Carátula: ROSATTI MARIA MARCELA C/ SANCHEZ JAVIER ALFREDO S/ DESALOJO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1

Tipo Actuación: SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Fecha Depósito: 19/03/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

27282920420 - ROSATTI, MARIA MARCELA-ACTOR

90000000000 - SANCHEZ, JAVIER ALFREDO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 2603/24



H106018381256

JUICIO: ROSATTI MARIA MARCELA c/ SANCHEZ JAVIER ALFREDO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 2603/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 18 de marzo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver el pedido de entrega provisoria del inmueble del que;

RESULTA

El 9 de diciembre de 2024, la letrada Paola Varela se presentó en su carácter de apoderada de Maria Marcela Rosatti, conforme lo acreditó con la copia simple del poder especial expedido por el Colegio de Abogados de Tucumán e inició demanda de desalojo en contra de Javier Alfredo Sánchez y/o cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en calle Rivadavia n.º 1489/91/95 de esta ciudad. En dicha oportunidad, solicitó la entrega anticipada del bien, de conformidad con lo establecido en el artículo 491 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (en adelante, CPCCT).

En la primera audiencia celebrada el día de la fecha, conforme a lo dispuesto en los artículos 489 y 466 del CPCCT, compareció la parte actora junto a su letrada apoderada y no así la parte demandada. Al no resultar posible una conciliación entre las partes, la causa se abrió a prueba y la accionante, a través de su mandataria, ofreció la prueba documental incorporada al expediente. Concluida la audiencia, los autos quedaron en estado de despacho para la resolución de la medida cautelar solicitada pasaron para practicar planilla fiscal y para resolver la entrega anticipada.

CONSIDERANDO

El artículo 491 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia regula expresamente la figura de la entrega anticipada y, en una redacción similar al texto anterior, dispone que: “Cuando la acción de desalojo se dirija contra tenedor precario o intruso o se funde en las causales de vencimiento del plazo locativo o de falta de pago, a pedido del actor, y en cualquier estado del juicio después de trabada la litis, el juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble para su libre disponibilidad si el derecho invocado fuere verosímil, previa caución real por los daños y perjuicios que se pudieren irrogar. El trámite no suspenderá el curso del proceso”.

Si bien el mencionado artículo no exige la prueba completa, clara y contundente del derecho invocado por el actor sino tan sólo que el mismo tenga apariencia de verdadero, pues debe ser tan solo "similar a la verdad" (verosímil), para la procedencia de la entrega anticipada deben darse los siguientes requisitos: 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; y d) caución real previa por eventuales daños y perjuicios.

Desde esta perspectiva normativa, la doctrina califica a la entrega anticipada de inmueble como una 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”, Editorial Rubinzal Culzoni, página 32).

Efectuadas estas consideraciones, se advierte que, al promover la demanda, la Sra. Maria Marcela Rosatti dijo ser la titular dominial del inmueble de calle Rivadavia n.º 1489/91/95 identificado con el padrón inmobiliario n.º 16270 inscripto en la matricula registral N-35121. Asimismo, refirió que el 01 de enero del año 2017 celebró con el demandado un contrato de locación con vigencia desde el 01 de febrero del mismo año por un plazo de duración de 24 (veinticuatro) meses expirando de pleno derecho en fecha 01 de febrero de 2019. Explicó que una vez vencido ese plazo, el demandado sostuvo una postura reticente en firmar un nuevo contrato alegando un “vinculo de amistad y confianza” que lo unía al Sr. Alejandro Martín Jose Zaldivar, cónyuge de la actora.

Sostuvo que, con el transcurso de los meses, el demandado dilató y evadió sistemáticamente la firma de un nuevo contrato, esgrimiendo diversas excusas, entre ellas, la llegada de la pandemia por COVID-19 en el año 2020. Afirmó que dicha actitud persistió aun después de superada la emergencia sanitaria, lo que redundó en un beneficio exclusivo para el nombrado, quien, dadas las circunstancias y durante un tiempo prolongado, se le hizo una merma importante en el valor mensual del alquiler.

Comentó que a principios del año en curso en más de una oportunidad informó al demandado que, dados los constantes incumplimientos y la inconveniencia de continuar con un acuerdo verbal, en el mes de marzo, indefectiblemente, se vería en la necesidad de instrumentar el contrato. Asimismo, informó que se actualizaría el valor del alquiler, acorde al tamaño y destino del inmueble y ante todo, a las condiciones generales del mercado. Relata que a pesar de eso siempre recibió, en el mejor de los casos, respuestas evasivas y ante todo, pagos incompletos.

Manifestó que, conforme surge de las conversaciones de WhatsApp, el demandado mantuvo en todo momento una actitud evasiva y de maltrato, destacando especialmente la situación de violencia económica que atraviesa este caso. Describió diversas situaciones de violencia que atribuye al demandado, quien habría intentado asumir el rol de víctima en una causa por lesiones leves contra el esposo de la actora, evidenciando así su intención de manipular los hechos y abusar de la buena fe de la Sra. Rosatti.

Destacó que al no haber oficializado en tiempo y forma la opción de prórroga estipulada en el contrato, ni accedido a los reiterados requerimientos para formalizar un nuevo acuerdo, intimó al demandado mediante carta documento N° 27329783, de fecha 21/05/24, a fin de que en un plazo de diez días desocupe y entregue el inmueble pero que no obtuvo respuesta alguna por parte del accionado.

Por su parte, como se dijo anteriormente, el demandado no se apersonó en la audiencia celebrada el día de la fecha a estar a derecho ni contestó la demanda, carga procesal establecida en su propio interés. Ello, pese a encontrarse debidamente notificado (cfr. cedula recibida personalmente SAE 10/02/25).

Para retomar con los recaudos de procedencia de la medida, resulta necesaria como he dicho, 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.

En el presente caso, del relato de los hechos expuestos en la demanda se desprende que el desalojo ha sido promovido por la causal de vencimiento del plazo locativo y por falta de pago del precio del alquiler. Además se constata que la "litis" se encuentra trabada y que en la audiencia, la actora ofreció como caución real el inmueble en cuestión.

Ahora bien, del análisis de las constancias obrantes en autos se advierte que, a pesar de que se acompañó el informe de dominio (SAE 09/12/24), no habría otros elementos probatorios referidos al contrato de locación que se invoca. Se destaca al efecto que en la audiencia, la actora compareció munida de documentación que quiso adjuntar pero no se le permitió incorporar nuevos documentos, distintos a los presentados junto con el escrito de demanda.

Todo ello dificulta tener por probado, siquiera en términos verosímiles, el vínculo contractual, su plazo de vigencia y la supuesta mora en el pago de los alquileres.

Cabe señalar que, como he dicho, de acuerdo con lo establecido en el artículo 491 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, la procedencia de la entrega anticipada está supeditada a la acreditación de la verosimilitud del derecho invocado. No se exige una prueba rigurosa de la existencia del derecho, sino la configuración de una presunción cierta, partiendo de la premisa de que el derecho a tutelar no es aún una certeza, sino una posibilidad.

En el presente caso, por las razones invocadas, no es posible formar el juicio de probabilidad mínimo requerido para adoptar una decisión que altere el *statu quo* del bien en litigio.

Por ello;

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR al pedido de entrega anticipada del inmueble objeto de este juicio, efectuado por la parte actora.

HÁGASE SABER.

Actuación firmada en fecha 18/03/2025

Certificado digital:

CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/c39609a0-03ff-11f0-a11c-af85aef1150c>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/c4fff060-03ff-11f0-9bd2-6f41d8a81e20>