

Expediente: **213/19**

Carátula: **ARIAS FRANCISCO JAVIER C/ NEUMATICOS Y SERVICIOS S.R.L. S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. I**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **10/02/2023 - 04:58**

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

90000000000 - NEUMATICOS Y SERVICIOS S.R.L., -DEMANDADO

20232391546 - ARIAS, FRANCISCO JAVIER-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. I

ACTUACIONES N°: 213/19



H20441400319

Juzg. Civ. en Doc. y Loc. de Ia I° Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

Sentencia N°

08TOMO

2023

JUICIO: ARIAS FRANCISCO JAVIER c/ NEUMATICOS Y SERVICIOS S.R.L. s/ DESALOJO EXPTE 213/19.-

CONCEPCIÓN, 09 de febrero de 2023.-

AUTOS Y VISTO:

El presente juicio ejecutivo caratulado: **ARIAS FRANCISCO JAVIER c/ NEUMATICOS Y SERVICIOS S.R.L. s/ DESALOJO EXPTE 213/19** , y

RESULTA:

Que en fecha 21.02.2020 se presenta el letrado Cleto Martínez Iriarte, en su carácter de apoderado general para juicios de la parte actora Sr. FRANCISCO JAVIER ARIAS, DNI N° 16.694.081, con domicilio real en calle Arana n° 428 de la localidad de San Justo, Provincia de Buenos Aires, conforme lo acredita con copia del testimonio de escritura del mandato, que dice ser fiel de su original.

Conforme la representación invocada, interpone demanda de desalojo por vencimiento del plazo contractual, de un inmueble urbano ubicado en la esquina de calle San Martin n° 550 de la ciudad de Concepción, propiedad que representa dos padrones 156242 y 156243, ambos de propiedad de su mandante. Refiere que inicia la acción en contra de NEUMATICOS Y SERVICIOS S.R.L., con

domicilio social en la esquina de las calles San Martín y Matheu de la ciudad de Concepción.

En fundamento de su pretensión afirma que su mandante es dueño de los inmuebles objeto de este juicio (inmuebles que están unificados de hecho en una sola construcción, donde funcionó una gomería que era de la sociedad demandada), por compra que hiciera a Ramona Felipe Arias en fecha 24 de abril de 2000, mediante escritura pública n° 83 de igual fecha, pasada ante el escribano Domingo Minitti.

Expone que el anterior propietario de esos inmuebles - el Sr. Hugo Rodríguez- cedió en comodato las citadas propiedades que de hecho están unificadas, a la sociedad demandada y sin plazo de entrega.

Manifiesta que la cláusula quinta del contrato establece que el comodatario - en este caso la sociedad demandada- debe restituir el bien a los noventa días corridos de reclamada su restitución. Dice que han transitado el proceso de mediación y la sociedad demandada ni siquiera se ha presentado, por lo que considera que corresponde hacer lugar a la demanda y ordenar la restitución del bien a su mandante. Como derecho cita el art 1197 del CC cuyo espíritu está presente en el art 959 del CCC que transcribe.

Dice que su mandante es sucesor singular del comodante y está legitimado para la presente acción. Respecto al contrato de comodato, cita el art. 1533 CCC que transcribe.

Considera que su mandante, en su carácter de dueño del bien y estando vencido el plazo del comodato, puede perfectamente demandar el desalojo. Cita el art. 1541 CCC y lo transcribe. Por lo que entiende que desde el punto de vista jurídico, corresponde hacer lugar a la demanda y se dicte sentencia ordenando el desalojo por vencimiento del plazo contractual. Ofrece prueba.

En fecha 06.03.2020 acompaña recaudos legales y denuncia abandono del inmueble de litis, por lo que pide se constate la situación por medio de oficiales de justicia.

En fecha 09.03.2020 el actuario informa que la parte actora adeuda documentación original y copia de poder general para juicios; mediante decreto de idéntica fecha, se tiene por acompañado apersonamiento letrado y se intima a cumplir con lo informado por secretaria.

En fecha 06.07.2020 el actuario deja constancia que, a partir del 03.07.2020, se ingresó en el marco del expediente digital (Acordada 236/20).

En fecha 24.07.2020 el letrado apoderado de la parte actora acompaña poder general para juicios. En idéntica fecha, el actuario informa que se adjunta en formato digital oficio n° 2819 del Centro de Mediación y acta de audiencia de mediación. Asimismo informa que no acompaña documentación original, por lo que se decreta que previamente cumpla con lo informado por secretaria.

En fecha 27.07.2020 la parte actora acompaña documentación original en formato digital y denuncia abandono de inmueble. Mediante providencia de fecha 29.07.2020 se tiene por presentado, por constituido domicilio virtual en casillero digital n° 20-23239154-6 y por acreditada personería invocada, otorgándosele intervención de ley. Asimismo se tiene presente la instrumental acompañada y se ordena librar mandamiento a Oficiales de Justicia, a fin de que se constituya en el inmueble motivo de litis ubicado en calle San Martín n° 550, y proceda a verificar su estado y averiguar entre los vecinos sobre la existencia y paradero de la demandada (art. 434 CPCCT).

En fecha 04.09.2020, oficiales de justicia acompaña mandamiento diligenciado, del cual surge que en fecha 31.08.2020 el oficial de justicia se constituye en calle San Martín N° 550 de esta ciudad de Concepción, constata que dicho inmueble se encuentra deshabitado y en un aparente estado de

abandono. Acto seguido procede a consultar con los vecinos de la zona, los que manifiestan que en el inmueble de marras hace bastante tiempo que se encuentra deshabitado.

En fecha 07.09.2020 el actor solicita se ordene la entrega del inmueble, por lo que mediante providencia de fecha 08.09.2020 se dispone previamente se practique planilla fiscal, lo que se cumple en fecha 11.09.2020.-

En fecha 15.09.2020 el actor abona planilla fiscal, acompaña constancia de Afip y solicita se dicte sentencia; por decreto de idéntica fecha, se tiene por agregado comprobante de pago de planilla fiscal y se dispone el pase a despacho para dictar sentencia.

Previo a resolver, en fecha 05.10.2020, se dicta providencia que dispone se notifique en forma a las partes la providencia de fecha 15.09.2020, debiéndose notificar a la demandada en el domicilio constituido en el contrato de comodato (art. 101 CC) y se requiere a la parte actora la documentación original y/o copia certificada en formato papel, en el término de 48 hs (art. 43 Reglamento exte digital Anexo Acord 236/2020 CSJT).

En fecha 15.10.2020 la actora manifiesta que la copia certificada del contrato de comodato está agregada en el expediente caratulado Juárez José Rubén c/ Rodríguez Hugo y Otro s/ Simulación, Expte N° 337/05, que tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Común I nom. de este Centro Judicial, por lo que mediante providencia de fecha 16.10.2020 se dispone librar cédula a la parte demandada, conforme lo ordenado en proveído de fecha 05.10.2020, y oficio al Juzgado Civil y Comercial Común de la I° Nom., de este Centro Judicial, a fin de que se sirva remitir copia certificada, en formato papel, del contrato de comodato celebrado entre Hugo Eduardo Rodriguez y José Rubén Juarez, en carácter de socio gerente de la firma Neumáticos y Servicios S.R.L., de fecha 24.07.2002, que obra agregada a fs. 63 del expediente caratulado "Juárez José Rubén c/ Rodríguez Hugo y Otro s/ Simulación". Expte. N° 337/05.

Encontrándose cumplida la medida conforme se desprende de presentación efectuada por el Juzgado Civil y Comercial Común I nom, en fecha 16.12.2020 se dispone mediante decreto firme, volver los autos a despacho para dictar sentencia.

Encontrándose para resolver, se ordena como medida para mejor proveer la producción de una inspección ocular en los términos que indica el decreto de fecha 25.03.2021.

En fecha 14.06.2021 Oficiales de Justicia practica la inspección ocular, ordenándose por decreto firme de fecha 23.06.2021, vuelvan los autos a despacho para resolver. En fecha 05.08.2021 se dicta sentencia definitiva por la cual no se hace lugar al desalojo, la que con fecha 20.08.2021 es dejada sin efecto por haberse declarado la nulidad de oficio del apartado II del decreto de fecha 15.09.2020 y su respectiva notificación, y de las actuaciones cumplidas en autos desde decreto de fecha 23.06.2021, hasta la cédula de notificación a la actora, de fecha 09.08.2021 inclusive.

En igual fecha se decreta que pase a resolver el pedido de declaración de extinción del vínculo contractual y de entrega del inmueble de litis solicitada por el actor. Por decreto de fecha 14.09.2021 se pasan los autos a despacho para resolver, y en fecha 21.09.2021 se dicta medida para mejor proveer ordenando se libre oficio a la Municipalidad de Concepción, a efectos de que, en el término de 5 días, informe por medio del área que corresponda, si la numeración municipal del inmueble ubicado en calle San Martín esquina Matheu, ochava suroeste, de esta ciudad de Concepción, ubicado al lado del salón comercial "Zerámiko", sin placa identificatoria a la vista, compuesto por dos parcelas, actualmente en estado de abandono, cambió con el tiempo. En caso afirmativo, indique la numeración anterior y la actual. En caso negativo, indique cuál es la numeración que corresponde a tal inmueble.

En fecha 20.05.2022, se ordenó librar nuevo oficio a la oficina a la Municipalidad de Concepción y se ordenó su diligenciamiento por la parte actora, en el plazo de 48 horas, bajo apercibimiento de pasar a resolver con las constancias de autos.

Por decreto de fecha 14.12.2022 no habiendo la parte actora diligenciado el oficio respectivo, se hace efectivo apercibimiento, en consecuencia, pasen los autos a despacho para resolver, encontrándose los autos en estado de ingresar a su tratamiento de resolución, y

CONSIDERANDO

Que en fecha 21.02.2020 el letrado Cleto Martínez Iriarte, en su carácter de apoderado general para juicios de la parte actora Sr. Francisco Javier Arias, DNI N° 16.694.08, interpone demanda de desalojo por vencimiento del plazo contractual, en contra de la parte demandada Neumáticos y Servicios SRL., sobre un inmueble urbano ubicado en la esquina de calle San Martín n° 550 de la ciudad de Concepción, propiedad que dice representa dos padrones 156242 y 156243, ambos de propiedad de su mandante.

Alega en la demanda que es dueño de los inmuebles objeto de este juicio (inmuebles que están unificados de hecho en una sola construcción donde funcionó una gomería que era de la sociedad demandada), por compra que hiciera a Ramona Felipa Arias en fecha 24.04.2000 mediante escritura pública N° 83 pasada ante el Escribano Domingo Minnitti.

Expone que el anterior propietario de esos inmuebles - el Sr. Hugo Rodríguez- cedió en comodato los inmuebles a la sociedad demandada, sin plazo de entrega, por lo que su mandante reviste el carácter de sucesor singular del comodante.

Es decir, en la especie, el actor reclama en escrito de demanda la restitución de un inmueble ubicado en calle San Martín 550 de la ciudad de Concepción, alegando vencimiento de plazo del contrato de comodato, celebrado por quien le vendiera tal inmueble, Hugo Rodríguez, con la sociedad demandada.

Asimismo en fecha 06.03.2020 denuncia abandono del inmueble, solicitando la entrega del mismo, por lo que se ordena inspección ocular en los términos del art. 434 del CPCCT a los fines de constatar el abandono denunciado.

Ahora bien, cabe examinar y decidir, si en la especie se dan los presupuestos previstos por el art. 434 del CPCCT para que se tenga por disuelto el

vínculo contractual por abandono y se proceda a la entrega del inmueble.

De las constancias de autos surge acreditado el abandono del inmueble ubicado en calle San Martín y Matheu, pero, tal como se desarrollará a continuación, no resultó probada la legitimación del actor para solicitar la restitución del inmueble entregado en comodato mediante contrato de fecha 24.07.2002.

En el sub lite, para sustentar su derecho a exigir la restitución del inmueble de litis, el actor alega el vencimiento del plazo del contrato de comodato celebrado entre quien le vendiera los inmuebles Sr. Hugo Rodríguez, y la demandada, Neumáticos y Servicios SRL y el abandono del mismo.

De la lectura de tal vínculo contractual, emerge que, con fecha 24.07.2002, el Sr. Hugo Eduardo Rodríguez cedió a Neumáticos y Servicios SRL en comodato el inmueble de su propiedad, ubicado en calle San Martín y Matheu, Concepción, Pcia. de Tucumán, de acuerdo a los términos del Código Civil, y que consta de un salón tipo comercial de 21 m de frente, por 27 m de fondo, a partir del

24.07.2002. Obligándose el comodatario por cláusula quinta a desocuparlo en el plazo de 90 días corrido desde el día que se lo requiera el comodante.

Respecto de la legitimación se observa que en este proceso, la denuncia de abandono y la restitución, no es reclamada por quien concertó el comodato, Hugo Eduardo Rodríguez, sino por el Sr. Francisco Javier Arias, quien dice haber adquirido el inmueble de litis al Sr. Hugo Eduardo Rodríguez, mediante escritura pública de dominio N° 8, de fecha 28.01.2005, pasada ante el Escribano Florinda del Carmen Ruiz, Titular del Registro N° 66. Por lo que, si bien no es necesario, a los efectos de la legitimación activa del comodante, acreditar el carácter de propietario, en la especie, tal calidad deviene fundamental por cuanto el derecho del actor emana precisamente de la compraventa señalada, pasando él (el actor) a ocupar el lugar de aquél (Hugo Rodríguez).

Y en ese sentido, cobra relevancia la identificación del inmueble objeto de la controversia, advirtiéndose que, en escrito de demanda el actor refiere que inicia acción judicial de desalojo, sobre el inmueble ubicado en esquina de calle San Martín 550 de ciudad de Concepción, Padrones Nos. 156242/3, y refiere haber adquirido los inmuebles de la Sra. Ramona Felipa Arias en fecha 24.04.2000 mediante Escritura Pública N° 83 pasada ante Escribano Domingo Minitti; en requerimiento de mediación, presentado en fecha 02.05.2019, figura como ubicación del inmueble de litis, calle Matheu y San Martín, de la ciudad de Concepción; en el contrato de comodato de fecha 24.07.2002 celebrado entre Hugo Rodríguez y Neumáticos y Servicios SRL se alude a un inmueble ubicado en calle San Martín esquina Matheu de la ciudad de Concepción, que consta de un salón comercial de 21 m de frente por 27 m de fondo; la inspección ocular practicada por el Sr. Oficial de Justicia con fecha 31.08.2019, se realizó en calle San Martín 550, Concepción; en fecha 24.07.2020 el apoderado del actor acompaña copia digitalizada de la escritura pública No. 8 de fecha 28.01.2005, por la que el Sr. Hugo Eduardo Rodríguez, representado por Ramona Felipa Arias, vende a Francisco Javier Arias, actor en autos, dos inmuebles ubicados en la ciudad de Concepción, sobre calle San Martín n° 996, de la ciudad de Concepción, identificándolos en los siguientes términos: a) Lote Uno, de la manzana E, compuesto de 10,08 lado Oeste; 11,28 m en su contrafrente al Este; 43,30 m de fondo en su lado Norte y 38,26 m también de fondo en el costado Sud. Lindando, al Norte, con San Martín; al Sud, lote 2, al Sud, lote 6, y al Oeste, calle pública. Superficie neta: 400,06 m². Superficie ochava: 9,98 m². Según la Dirección General de Catastro Parcelario, Padrón 156243, Matrícula 31884, N° Orden 5400, C I, S C, M 12, P 5. b) Lote dos, de la Manzana E, compuesto de 10,17 m de frente lado Oeste; 9,90 m en su contrafrente al Este; 38,26 m de fondo en el lado Norte, y 36,20 m de fondo en el costado Sud. Lindando, al Norte, lote 1, al Sud, lote 3, al Este lote 6, y al Oeste, calle Pública. Superficie 358,61 m².

Y según la Dirección General de Catastro, el inmueble se identifica como Padrón N° 156242, Matrícula 31884, N° Orden 5399, C I, S C, M 12, P 5. Inscriptos en el Registro Inmobiliario en Matrículas Z 4975 y Z 4976; la inspección ocular practicada con fecha 14.06.2021, da cuenta que constituido el Oficial de Justicia en San Martín esquina Matheu de esta ciudad de Concepción, donde se identifica el inmueble objeto de la presente litis, el mismo consta de dos plantas, se observa que se encuentran en total abandono, dicha propiedad no posee placa identificatoria.

Continúa indicando que, por calle San Martín, el inmueble colindante al mismo, posee numeración a la vista que es el N° 470, por calle Matheu, hay un local comercial sin numeración que pertenece al "Grupo Zeràmiko". Refiere que, interrogado a un vecino del lugar, el mismo manifiesta que hace 5 o 6 años aproximadamente había venta de gomas y también se hacía el trabajo de gomería pero no recuerda quien era el dueño del mismo.

Surge a simple vista que la ubicación de los inmuebles que describe la escritura traslativa de dominio N° 8, cual es calle San Martín N° 996, Concepción, no coincide con la ubicación del

inmueble de litis, situado en San Martín y Matheu, confirmando el acta de inspección ocular que el mismo, que no tiene placa identificatoria, y cuyo inmueble colindante por calle San Martín lleva el N° 470, no está ubicado en calle San Martín N° 996.

Por lo que, si bien se desprende de las constancias de autos que el Sr. Rodríguez celebró contrato de comodato con el demandado, sobre el inmueble ubicado en San Martín y Matheu, Concepción, no existe coincidencia entre las ubicaciones del inmueble que describe el contrato de comodato y el adquirido por el actor a Rodríguez, constituyendo éste un dato de singular relevancia, que hace a la identificación del inmueble a desalojar.

Aún cuando en esta instancia la demandada no haya tenido participación, y aún cuando se haya constatado que el inmueble ubicado en calle San Martín y Matheu, Concepción, se encuentra en estado de abandono, este magistrado no puede soslayar la diferencia advertida, reparándose que, ordenado se libre oficio a la Municipalidad de Concepción a efectos de que informe por medio del área que corresponda, si la numeración municipal del inmueble ubicado en calle San Martín esquina Matheu, ochava suroeste, de esta ciudad de Concepción, ubicado al lado del salón comercial "Zerámiko", sin placa identificatoria a la vista, compuesto por dos parcelas, actualmente en estado de abandono, cambió con el tiempo, en caso afirmativo, indique la numeración anterior y la actual, en caso negativo, indique cuál es la numeración que corresponde a tal inmueble, por decreto de fecha 21.09.2021, el letrado apoderado del actor no retiró el oficio en formato papel para su diligenciamiento, por lo que, en fecha 20.05.2022 se intimó su cumplimiento en el plazo de 5 días, bajo apercibimiento de pasar los autos a despacho para resolver con las constancias de autos, librándose oficio digital al domicilio legal de aquél, sin que tampoco lo haya diligenciado. Mandándose en consecuencia, pasar los autos a despacho para resolver en fecha 14.12.2022.

Sin perjuicio de lo expuesto, y analizando el instituto procesal previsto por el art. 434 del CPCCT, se puede concluir que el digesto procesal, crea una situación excepcional para un caso especial, dentro del proceso de desalojo, con el artículo 434; admite y faculta de manera concreta la conclusión y entrega de manera definitiva de un inmueble a su propietario, cuando se haya fehacientemente demostrado la existencia del abandono por cuenta del inquilino.

La jurisprudencia es clara en el sentido que el art. 434 se aplica solo en los casos de locación "La entrega de un inmueble en razón del alegado abandono del mismo por parte del locatario es una medida judicial precautoria de carácter provisorio que apunta a salvaguardar los derechos del locador (acreedor de tal obligación) y a evitarles perjuicios a ambos contratantes. Esta medida excepcional está prevista en el art. 434 del CPCC dentro del marco del juicio de desalojo y únicamente para el caso de conflicto entre locador y locatario. Se trata de una solución excepcional para un caso muy especial y por ende, para la viabilidad de esta medida se requiere la concurrencia de los extremos exigidos: contrato de locación, conflicto entre locador y locatario que se dirime en un juicio de desalojo, abandono del inmueble y desconocimiento del paradero del locatario y no puede darse en otros supuestos; para los cuales la ley procesal ha diseñado el instituto de la entrega anticipada del inmueble dentro del proceso de desalojo; contemplado en el art. 415. DRES.: COURTADE - FAJRE.CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 1. COSTA NORA CRISTINA Vs. NAVARRO CLAUDIO SEBASTIAN S/ MEDIDA CAUTELAR (RESIDUAL) Nro. Sent: 360 Fecha Sentencia 28/09/2016.-

En el caso, el actor arguye abandono de un inmueble por parte de un tenedor precario (quien goza del derecho de ocupar gratuitamente un bien inmueble) invocando la disolución de un contrato de comodato. De lo que se desprende que, en la especie, no se cumplen los presupuestos para la aplicación del art. 434 procesal, por lo que la medida de entrega solicitada no puede prosperar y debe ser rechazada, puesto que ni las partes ni los magistrados pueden crear formas procesales al

margen de las previstas en la ley, ya que ello implicaría una decisión inconstitucional por violentar lo dispuesto en el art. 67 inc. 21 de la Constitución provincial ("...Corresponde al Poder Legislativo : ... Dictar las leyes de procedimiento para los tribunales de la Provincia...").

En el marco de un contrato de alquiler y en caso de abandono del inmueble por el locatario, debidamente constatado y cuando no se conoce su paradero, es posible proceder conforme lo previsto por el art. 434 del CPCCT.

En el marco de un juicio de desalojo y cuando se dan los supuestos previstos por el art. 415 del CPCCT, desalojo contra tenedor precario o intruso, vencimiento del plazo locativo, o falta de pago, que se encuentre trabada la litis, que el derecho invocado sea verosímil y la caución real, es posible solicitar la entrega anticipada del inmueble, como medida cautelar, o anticipatoria, cuyo objetivo apunta a la satisfacción inmediata y parcial de la pretensión de fondo, sin perjuicio de la continuidad de la causa hasta la sentencia definitiva. En el caso en análisis, también resulta improcedente la consideración de la medida prevista por el artículo referido, por no encontrarse trabada la litis.

Por lo expuesto, no encontrándose acreditada la legitimación activa del actor para exigir la restitución del inmueble situado en calle San Martín y Matheu, Concepción, Pcia. de Tucumán, y no reuniéndose los presupuestos del art. 434 del CPCCT, se desestima la entrega solicitada, debiendo el actor acudir a la vía contemplada por los arts. 480 y ss NCPCT (Ley 9531).-

COSTAS: No existiendo contradictor, no corresponde imposición de costas. (105 CPCCT).

En consecuencia, conforme lo previsto por los arts. 1553 y ss CCCN y 414 ss y cc CPCCT.

R E S U E L V O

I°.- NO HACER LUGAR a la entrega del inmueble solicitada en los términos del art. 434 del CPCCT por el Sr. **FRANCISCO JAVIER ARIAS** en contra de **NEUMATICOS Y SERVICIOS SRL**, debiendo el actor acudir a la vía prevista por los arts. 480 y ss NCPCT (Ley 9531), conforme se considera.-

II°.- COSTAS, en la forma considerada.-

III°.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.-

HAGASE SABER.-

SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE POR LA DRA. IVANA JACQUELINE E. MOCKUS, JUEZ. ANTE MI: Dr. FILGUEIRA FERNANDO.SECRETARIO.-

Actuación firmada en fecha 09/02/2023

Certificado digital:
CN=FILGUEIRA Fernando José Lucas, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23220578119

Certificado digital:
CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

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