

Expediente: **7246/20**

Carátula: **GRAMAJO OSCAR RAMON C/ ROMANAZZI MARTIN ALEJANDRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **09/11/2023 - 00:00**

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

900000000000 - ROMANAZZI, MARTIN ALEJANDRO-DEMANDADO

900000000000 - DIAZ PAEZ CLAUDIO RICARDO, -POR DERECHO PROPIO

20219003383 - GRAMAJO, OSCAR RAMON-ACTOR

20083956616 - NALLEM, HUGO ALBERTO-POR DERECHO PROPIO

20083956616 - ARGOTA, RAMON RODRIGO-TERCERO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 7246/20



H104057369011

JUICIO: GRAMAJO OSCAR RAMON c/ ROMANAZZI MARTIN ALEJANDRO s/ DESALOJO.
EXPTE: 7246/20

San Miguel de Tucumán, 08 de noviembre de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: **"GRAMAJO OSCAR RAMON c/ ROMANAZZI MARTIN ALEJANDRO s/ DESALOJO-7246/20"**, de los cuáles,

RESULTA:

Que en fecha 28/12/2020 se presenta **OSCAR RAMON GRAMAJO**, DNI 16.638.107, con patrocinio letrado e inicia demanda de desalojo en contra de **MARTIN ALEJANDRO ROMANAZZI** DNI: 24.503.371 y de todas las terceras personas que pudieran estar ocupando el inmueble sito en calle Miguel de Azcuenaga 2020 (o Miguel Azcuenaga 2020) San Miguel de Tucumán.

En fundamento de su pretensión señala que es propietario del inmueble de litis y que en fecha 5/01/2018 lo alquiló para vivienda al demandado, quien la empezó a habitar junto a su familia.

Expone que el contrato de locación venció en fecha 18/01/2020 sin que fuere entregado el inmueble locado. Dice que en fecha 20/02/2020 remitió carta documento al demandado en la cual solicitó la restitución del inmueble locado en el plazo de diez días hábiles, que en fecha 18/12/2020 reiteró la misiva y que las cartas documentos no fueron contestadas. Ofrece prueba.

En fecha 29/04/2021 el actor amplía la demanda de desalojo en contra de Romanazzi y de cualquier otra persona que estuviese ocupando el inmueble de litis. Informa además que es el único propietario titular registral del inmueble cuyo desalojo se solicita, el que se encuentra indentificado con el número de matrícula registral N-06374, padrón inmobiliario n° 115.830. Acompaña acta de mediación con cierre sin acuerdo y documentación original la que se encuentra reservada en caja fuerte del juzgado.

Corrido traslado de la demanda y practicada la constatación prevista en el Art. 423, 424 (ley 6176), el demandado Martín Alejandro Romanazzi no se presenta.

Pero en el marco de la constatación realizada en el inmueble de litis en fecha 14/09/2021, se presenta Ramón Rodrigo Argota DNI: 34.327.655, invocando su carácter de tercero y con patrocinio letrado, deduce excepción de incompetencia, dictándose sentencia en fecha 24/02/2023, por la que se rechaza la excepción.

Dice que en el inmueble de litis reside junto a su familia, compuesta por su señora Rita María Belen Robles DNI: 41.771.502, sus dos hijos, Milagros Jazmin Argota DNI: 50.813.505, Dylan Rodrigo Argota DNI: 52.150.692, menores de edad y su cuñada Silvia Antonella Rivadeneira DNI: 37.958.194.

En fecha 6/03/2023 contesta demanda. Niega todos y cada uno de los hechos invocados por el actor en la demanda; niega conocer o haber conocido al demandante y demandado; niega autenticidad y legitimidad del contrato de locación de fecha 5/01/2018, de la carta documento de fecha 16/12/2020, a las copias del testimonio de hijuela y a la totalidad de las copias adjuntadas por no contar con la certificación actuarial.

Niega que el señor Oscar Ramón Gramajo haya cedido en los hechos el uso y goce del inmueble de litis, como igualmente niega que Martín Alejandro Romanazzi, en los hechos haya habitado la vivienda en calidad de locatario o inquilino. Niega que exista obligación de restituir.

Sostiene Ramón Rodrigo Argota que adquirió el inmueble de litis por la vía de cesión de acciones y derechos posesorios el 25/06/2021 y a título oneroso. Expone que posee a título de dueño y es continuador de la posesión ejercida por Manuel Ramón Gallardo DNI: 21.026.990. Señala que le corresponde al cedente por contrato de cesión de acciones y derechos posesorios celebrado con José Fabián Romano y Manuel Ramón Gallardo de fecha 5/07/2018. Acompaña en copia simple digitalizada de los contratos de cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 5/07/2018 con firmas certificadas por funcionario policial y de fecha 25/06/2021 con firmas certificadas por escribano público.

Cita el art 414 (ley 6176) y considera que no se encuentra comprendido en ninguna de las calidades mencionadas, y mucho menos que exista de su parte obligación de restituir la propiedad, por revestir su calidad de poseedor del bien inmueble a título de dueño.

Indica que los actos posesorios realizados por su parte acreditan y justifican con meridiana claridad su posesión de buena fe de la propiedad, detentando una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, conforme surge de los instrumentos que acompaña.

Sostiene que lo cierto es que el accionante al tomar conocimiento que la propiedad se encontraba ocupada por terceros y desconociendo el carácter en que lo hacían, simuló un contrato de locación ficticio, con el único fin de recuperar la propiedad que se encontraba poseída desde hace años por distintos terceros, valiéndose y contando para ello con la connivencia del supuesto inquilino, hoy accionado Martín Alejandro Romanazzi, el cual nunca habitó la casa habitación, ni mucho menos a

usado y gozado de la misma, a lo que suma que no existe a la fecha constancias ni pruebas que acrediten en forma indubitable que el demandado haya estado viviendo en la propiedad.

Añade que el contrato locativo es una falacia con el fin de crear una convicción de certeza de una relación locativa inexistente gestada con el fin de modificar la situación de hecho en su condición de poseedor del bien inmueble. Dice que no basta que una persona se atribuya la titularidad de un bien por el solo hecho de figurar registralmente inscripto como propietario, ya que es necesario el ejercicio de actos y hechos realizandole mejoras, manteniendolo, conservando y que esos actos nunca fueron materializados, por cuanto nunca tuvo la posesión del bien desde hace mucho mas de 3 años a la fecha. A lo que suma el pago de los impuestos como el inmobiliario y demás servicios que benefician a la propiedad, entre ellos el municipal. Ofrece prueba.

Ordenada la apertura a prueba de la causas y cerrado el período probatorio se procede a agregar las mismas habiendo ofrecido el actor: A1-Documental (Producida); A2-Informativa (Parcialmente Producida); y el demandado: D1-Instrumental (Producida); D2-Reconocimiento (No Admitida); D3-Testimonial (No Admitida), conforme informe actuarial de fecha 2/06/2023.

En fecha 23/06/2023 toma intervención la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV Nominación, y solicita se libre oficio a la DINAyF, lo que se encuentra cumplido, habiendo acompañado dicho informe en fecha 28/07/2023.

Practicada planilla fiscal y abonada la misma los autos son llamados a despacho para dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

La pretensión de desalojo deducida por Oscar Ramón Gramajo en contra de Martín Alejandro Romanazzi y de todas las personas que pudieran estar ocupando el inmueble sito en calle Miguel de Azcuenaga 2020 (o Miguel Azcuenaga 2020) San Miguel de Tucumán. Invoca la causal de vencimiento de plazo contractual, señala que es propietario del inmueble de litis y que en fecha 5/01/2018 alquiló el inmueble para vivienda al demandado, quien la empezó a habitar junto a su familia. Expone que el contrato de locación venció en fecha 18/01/2020 sin que fuere entregado por el demandado.

Corrido traslado de la demanda el demandado no contesta demanda, pero si lo hace Ramón Rodrigo Argota que invoca que posee el inmueble a título de dueño.

Pasando al análisis de la cuestión de fondo, cabe destacar que: “El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo, o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión.” (Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo “.Pág. 257).

El juicio de desalojo se encuentra legislado en nuestro Digesto Procesal en el art. 490 NCPCC que preceptúa: "La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuya obligación de restituir sea exigible".

La doctrina procesalista sostiene que cuando media contrato de locación, el locador está legitimado para interponer la pretensión de desalojo en aquel carácter, con prescindencia de que sea o no propietario del inmueble, por que en tal caso el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión. (Palacio Lino Enrique, Tratado de Derecho Procesal, T. VII, pág. 90).

1.- En autos si bien el actor dice ser propietario del inmueble de litis, invoca como causal de desalojo respecto del demandado Martin Alejandro Romanazzi la existencia de un contrato de locación, por lo que respecto del demandado sólo debe demostrar su existencia.

Por lo que asume vital importancia dilucidar, si el accionante ha probado el vínculo contractual esgrimido (locación) con el accionado ya que, según sea el resultado que se obtenga, se le deberá reconocer, o negar en su caso, legitimación activa para accionar por desalojo.

En efecto, cabe aclarar que la causal de desalojo invocada por el actor es el vencimiento del plazo contractual. Respecto de esta causal de desalojo, el art. 12210 del CCC establece: "El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió (...)" y el art. 1217 CCC, establece que son modos especiales de extinción de la locación entre ellos, el cumplimiento del plazo convenido... (inc. a).

La jurisprudencia señala respecto a la demanda por desalojo incoada invocando la causal de vencimiento de plazo locativo que "solo corresponde al actor acreditar la existencia del contrato de locación que invoca haber celebrado con los demandados como así que se encuentra vencido" (CCDL, Sala 3, Sentencia N° 598, 18/12/13, "Velarde Adriana Patricia vs. Rocha Lidia Ramona y Otro S/Desalojo").

En autos el actor acompaña contrato de locación de fecha 5/01/2018 donde Oscar Ramón Gramajo da en locación a Martín Alejandro Romanazzi un inmueble sito en calle Miguel de Azcuenaga 2020, el cual consta de tres dormitorios, cocina comedor con mesada, un baño con dos sanitarios, patio trasero de 10x30 mts., padrón catastral 115830, San Miguel de Tucumán. (clausula tercera), y con un plazo de duración de 24 meses, a partir del 18/01/2018 o sea que vencerá el 18/01/2020 (clausula cuarta), estableciéndose que los ámbitos que se dan en locación serán destinados por el locatario a vivienda...(cláusula séptima).

El contrato de locación acompañado posee certificación notarial de firmas realizada por escribano público de fecha 18/01/2018 y se encuentra sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 19/02/2018, por lo que el contrato tiene fecha cierta y es oponible a terceros. Con ello, la parte actora demuestra que está habilitada para asumir la calidad de locador invocada al demandar, en virtud del contrato de locación acompañado respecto del demandado Romanazzi.

A mas de ello, el demandado Romanazzi no contestó demanda, por lo que genera una presunción juris tantum a favor del actor, que solo puede ser destruida por la prueba del demandado, lo que en autos no aconteció, por lo que se lo exime al actor de la necesidad de producir otras pruebas, por lo que el demandado tiene la obligación de restituir el inmueble locado.

Al respecto dice la jurisprudencia: "Debemos también destacar que se tuvo por incontestada la demanda, (...) El art. 416 inc. 3° del CPCCT dispone: "...Si el demandado no contestara, se lo tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos". Por tanto, la consecuencia derivada de la situación de incontestación de la demandada en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión del actor. Así señala la jurisprudencia al expresar "...Y si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada" (CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/06). De manera que, "el valor del silencio no debe ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de qué es lo que se debe entender en caso de silencio de los demandados frente al traslado de la demanda pues la situación fue expresamente prevista y regulada en el caso de incontestación

de demanda en el juicio de desalojo" (esta sala, sent. n° 298 de 27/5/2009, autos: Domfrocht Manuel c/Atencio José Luis y otra s/ Desalojo") En consecuencia, en la causa procede la apelación deducida por el actor." (CCDL - Sala 2 Barrionuevo Justo Vicente vs. Villarreal Claudio Ruben y Otra s/ Desalojo Nro. Expte: 11693/14 Nro. Sent: 53 Fecha Sentencia 13/05/2020).

De allí que, probada la existencia del contrato de locación, cabe concluir válidamente que el actor esta investido de legitimación activa suficiente para demandar y exigir la restitución del inmueble respecto del demandado Martín Alejandro Romanazzi.

2.- Ahora bien, con respecto a Ramón Rodrigo Argota, quien se presenta en estos autos luego de realizar en el inmueble de litis la constatación prevista en el art 423 (ley 6176), hoy art 496 NCPCC y alega que adquirió el inmueble por la via de cesión de acciones y derechos posesorios y a título oneroso, que posee a título de dueño y es continuador de la posesión ejercida por el cesionario Manuel Ramón Gallardo de manera pública pacífica e ininterrumpida.

En autos consta que el actor acompañó original de testimonio de hijuela extraído de los autos caratulados "Reynoso Ramona Marta s/ sucesión expte: 1013/10 que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la II nom, Centro Judicial Concepción, donde consta que el actor fue declarado heredero junto a Luis Alberto Gramajo y Raúl Antonio Gramajo de la causante, en el caracter de hijos mayores de edad. Asimismo surge que se denuncia como uno de los bienes que conforman el acervo hereditario el inmueble de litis ubicado en calle Azcuenaga 2020, mz 7, L/C 20, barrio Echeverría, de esta ciudad, Matrícula registral N-06374 (capital Norte). Consta asimismo que se adjudicó el inmueble al heredero Oscar Ramón Gramajo (DNI: 16.638.107). Hijuela que se encuentra inscrita en el Registro inmobiliario en la matricula N-6374 en fecha 5/12/2017 y registrada como hijuela.

En este sentido observo que el actor ademas de locador del inmueble de litis, se encuentra acreditado su caracter de propietario y en su posición de heredero de la anterior dueña del inmueble es además continuador de la posesión, ya que en los casos de sucesión por causa de muerte, el heredero instituido es continuador de la posesión del difunto a partir del momento de la muerte del causante, De modo que a más de acreditar la locación con el demandado, el actor es propietario del inmueble de litis.

Al respecto nuestra jurisprudencia expresa que:"... "el sucesor universal no requiere de la tradición de los bienes sucesorios para adquirir el dominio de los mismos, pues ya tiene la posesión por disposición de la ley, y en virtud de ello puede tomar posesión material de los bienes hereditarios por autoridad propia, sin necesidad de formalidad alguna, ni de autorización judicial ni de declaratoria de herederos o auto aprobatorio de testamentoel heredero posee aunque no tenga, posee aunque no haya manifestado la intención de poseer" (Ferrer, Francisco, M, Código Civil Comentado. Sucesiones, t. I, ed. Rubinzal Culzioni, Santa Fe, 2008, p. 417). (CCDL- Sala 3 B.L.B.Y.O. Vs. R.B.D.V.Y.O. S/ Desalojo. Nro. Sent: 172. Fecha Sentencia 03/07/2018).

Ahora bien, teniendo en cuenta la posición que Ramón Rodrigo Argota, tercer ocupante del inmueble de litis, acompaña copia simple de dos instrumentos privados de cesión de acciones y derechos posesorios. Uno de fecha 25/06/2021 cuyas firmas se encuentran certificadas, donde surge (clausula primera) que Manuel Ramón Gallardo como cedente, cede a Ramón Rodrigo Argota como cesionario, la posesión de un inmueble que Gallardo posee a título de dueño, ubicado en Ascuenaga 2020 de esta ciudad. Y de clausula cuarta surge que el cedente declara que el inmueble referenciado se encuentra actualmente en litigio en autos que se caratulan "Gramajo Oscar Ramón vs. Romanazzi Alejandro s/ Desalojo, expte: 4426/21, siendo ambos litigantes personas desconocidas por los celebrantes y que tramitan por ante el juzgado en lo Civil de Primera instancia

en Documentos y Locaciones de la 5° nom (...). Consta en clausula sexta que el inmueble le corresponde al cedente por compra realizada al señor José Fabián Romano (...) por vía de cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 1/03/2018.

Y acompaña además copias simples de factura y remito a nombre de Miguel Gallardo, mas dos copias simples de recibos a nombre de Gallardo de reparaciones, que a mas de no encontrarse acreditados, estan a nombre de Argota y no dejan de ser gastos de mantenimiento en el inmueble.

Repárese asimismo que Argota invoca que posee de manera pública, pacífica e ininterrumpida el inmueble, sin embargo tenia conocimiento de este proceso de desalojo, conforme se desprende de la copia del instrumento de cesión de acciones posesorias que acompaña, por lo que su posesión no es pacífica. Y si bien acompaña copia de instrumento de cesión de acciones y derechos posesorios de fecha 5/07/2018 de su antecesor, a fin de justificar la posesión y gastos de reparación, aca no se discuten derechos reales.

En autos lo que pretende el tercero tiene una vinculación directa con la posesión del bien objeto de esta acción, por tanto el desalojo no resulta el ámbito adecuado para dirimir dichas cuestiones. Por lo tanto los derechos o intereses que invoca exceden el ámbito y el objeto de este proceso de desalojo con base en un contrato de locación en el que el tercero no es parte. Ello no significa de manera alguna menoscabar los derechos que invoca Ramón Rodrigo Argota, los que podrá hacer valer por la vía y forma pertinente, en el momento oportuno, que no es la presente acción de desalojo.

Nuestra jurisprudencia expresa que: "En casos parecidos hemos dicho que "...los argumentos en que –la tercera- funda su excepción y oposición son relativos a un mejor derecho dominial, tema que no debe ser materia de decisión en la presente acción de desalojo, donde se ejerce una acción personal en la que se define la tenencia del bien inmueble, no el derecho real sobre él. En consecuencia los argumentos de la tercera basados en el mejor derecho real que invoca resultan impertinentes para fundar su intervención en estos autos. Resultan aplicables: "El trámite del juicio de desalojo –de naturaleza especial- sólo admite discusión acerca del mejor derecho al uso de la cosa." (Cám Civ.Com. Fam. Y Trabajo, Marcos Juárez, 2-12-97, LLC, 1998-753).- "Se trata de una acción personal encaminada a obtener restitución del bien, pues la pretensión de desalojo sólo implica la invocación de un derecho personal del actor, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes: "por ello, no cabe en él determinar cuál de las partes tiene "mejor derecho de" o "mejor derecho a" la posesión (CCCMdel Plata, 2ª, 20/7/1971, LL 151-657). Ello explica que algunas leyes procesales consagren explícitamente la regla de que la sentencia recaída en el juicio de desalojo no prejuzga sobre el dominio ni la posesión, y deja por lo tanto expedita la vía para que las partes interpongan posteriormente la pretensión (petitoria o posesoria) a que se crean con derecho (v. gr., JUJ, 391 y SFE, 526; cfr. Palacio-Alvarado Velloso, ob. cit., T° 10, pág. Rubinzal-Culzoni, Sta. Fe, 1998, pág. 535 y ss.)", CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Sala Civil y Penal Sentencia: 451 Fecha de la Sentencia: 18/06/2012 "COMPAÑÍA AZUCARERA LOS BALCANES S.A. Vs. CAYO GIRA BENEDICTO Y OTRO S/DESALOJO", expresado en el voto del Dr. Estofán. Resulta claro que en el marco de esta acción de desalojo las cuestiones vinculadas a los títulos de adquisición del inmueble, la posesión, la buena o mala fe y la inscripción registral o su falta a los fines de dilucidar los derechos reales quedan excluidas de la presente decisión y deberán ser planteadas por la vía y forma correspondiente.(Cám. Docs. y Locs., Sala 1ª, causa "ALBORNOZ ENRIQUE ABEL Vs. MARTINEZ NILDA ANA S/ DESALOJO", Sent. n° 480 del 06 / 12 / 13).

En virtud de lo expuesto, encontrándose acreditado el derecho de la parte actora a obtener la restitución del inmueble y la obligación exigible de entrega del inmueble tanto del demandado Martín

Alejandro Romanazzi, como del tercer ocupante Ramón Rodrigo Argota, corresponde hacer lugar a la presente acción de desalojo.

Por ultimo el inmueble de litis tambien se encuentra habitado por dos menores de edad: Milagro Jazmín Argota DNI: 50.813.505 y Dylan Rodrigo Argota DNI: 52.150.692 y habiendo tomado intervención la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida de la IV nom, a los fines del debido resguardo de sus derechos que pudieran verse afectados por el desalojo, los que tienen rango constitucional, en virtud del art. 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño, Ley Nacional N° 26.061 y Ley Provincial N° 8.293, y art 501 inc 4 NCPCC, corresponde fijar un término razonable para el desahucio, ampliando el plazo de la medida para que ésta se haga efectiva a los treinta (30) días de quedar firme la presente resolución. Todo ello, sin perjuicio de que, previo a la ejecución de la sentencia ordenada, se cumplan las medidas administrativas que correspondan (intervención de los organismos nacionales, provinciales o municipales a los efectos que brinden el apoyo necesario en forma previa a su ejecución). Asimismo corresponde poner en conocimiento a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia de la IV nom la presente resolución.

Por ello, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo deducida por Oscar Ramón Gramajo en contra de Martín Alejandro Romanazzi, y demás ocupantes del inmueble de litis, incluido el ocupante Ramón Rodrigo Argota, respecto del inmueble sito en calle Miguel de Azcuenaga 2020 (o Miguel de Azcuenaga 2020), de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, condenando a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, el inmueble de litis en el plazo de 30 días de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento de disponer el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuera necesario.

Las costas se imponen a Martín Alejandro Romanazzi y Ramón Rodrigo Argota por ser ley expresa (art. 61 NCPCC).

Honorarios: corresponde regular honorarios en el presente juicio a los letrados intervinientes en autos por su labor profesional desarrollada hasta la sentencia. En el proceso de desalojo se cumplieron las etapas previstas en el art. 45 de la ley 5480, por lo que para determinar la base se aplicará lo dispuesto por el art. 39 y 57 de la ley citadas.

Se considera a los fines regulatorios el precio de locación establecido \$ 4.562 el que se multiplicará por 18 (meses) atento al destino del inmueble vivienda (art. 57 L.A.) de lo que resulta la suma de \$ \$82.116. A dicho monto y conforme criterio jurisprudencial que comparto C. C. EN DOC. y LOC. - Sala 2. Nro. Sent: 231 Fecha Sentencia: 03/06/2015. autos:" Cristofaro Carmen Vita vs. Lopez Peña Jorge Ramon s/ Desalojo) se adicionan los intereses que resulten de aplicar la tasa activa del B.N.A. desde la fecha del contrato de locación hasta la fecha de la presente regulación, llegando así al monto de \$ 343.781 que se fija como base.

Sobre dicha base se aplicarán los porcentajes de la escala del art.38 y 59 de la ley arancelaria y conforme los art. 15, 16, 38, 39, 40, 45, 57 y cc de la Ley 5480 y se asignará el 12% de la base al letrado Diaz Paez Claudio Ricardo patrocinante de la parte actora y al letrado Nallem Hugo Alberto patrocinante del tercer ocupante vencido el 8%; pero atento a lo exiguo del resultado arribado se regula en una consulta escrita para cada letrado.

Por el incidente de excepción previa de incompetencia, se otorga el 20% de lo regulado al letrado Diaz Paez Claudio Ricardo y el 10 % letrado Nallem Hugo Alberto.

Por ello,

RESUELVO:

I- HACER LUGAR a la acción de desalojo deducida por Oscar Ramón Gramajo en contra de Martín Alejandro Romanazzi y demás ocupantes del inmueble de litis, incluido el tercer ocupante Ramón Rodrigo Argota, respecto del inmueble ubicado en calle Miguel de Azcuenaga 2020 (o Miguel de Azcuenaga 2020), de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, condenando a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, el inmueble de litis en el plazo de 30 días de quedar firme la presente resolución, bajo apercibimiento de disponer el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuera necesario.

II).- NOTIFICAR al Sr. Defensor de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida de la IV° Nom la presente resolución.

III)- NOTIFICAR a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia a fin de que arbitre los medios que juzgare convenientes para la protección de los derechos de las personas menores de edad involucradas, Milagro Jazmín Argota DNI: 50.813.505 y Dylan Rodrigo Argota DNI: 52.150.692.

IV).-COSTAS: como se considera.

V).- 1.- REGULAR HONORARIOS al letrado **Claudio Ricardo Diaz Paez**, patrocinante de la parte actora, por su labor profesional hasta el dictado de la sentencia definitiva en la suma de **\$180.000 (pesos ciento ochenta mil)**. **2.- .- REGULAR HONORARIOS** al letrado **Nallem Hugo Alberto**, patrocinante del tercero vencido, por su labor profesional hasta el dictado de la sentencia definitiva en la suma de **\$180.000 (pesos ciento ochenta mil)**. **3) REGULAR HONORARIOS** por el incidente de excepción previa de incompetencia al letrado **Claudio Ricardo Diaz Paez** en la suma de **\$36.000 (pesos treinta y seis mil)** y al letrado **Nallem Hugo Alberto** en la suma de **\$ 18.000 (pesos dieciocho mil)**.

HÁGASE SABER. RDVB

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V Nominación

Actuación firmada en fecha 08/11/2023

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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