

Expediente: **2505/20**
Carátula: **ZURITA MARIA VERONICA ALEJANDRA C/ ANSARDI MARIA DEL ROSARIO DEL SOCORRO Y OTRA S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **01/05/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27204982304 - ZURITA, MARIA VERONICA ALEJANDRA-ACTOR
90000000000 - ANSARDI, MARIA DEL ROSARIO DEL SOCORRO-DEMANDADO
27204982304 - APUD, LUCIA NANCY-POR DERECHO PROPIO
20337556354 - AGUILAR, SILVIA MARIANELLA-DEMANDADO
20337556354 - CASA CAMPO VETERINARIA S.R.L., -DEMANDADO

JUICIO: "ZURITA MARIA VERONICA ALEJANDRA c/ ANSARDI MARIA DEL ROSARIO DEL SOCORRO Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES".
Expte. N° 2505/20.

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 2505/20



H106038456987

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación

JUICIO: "ZURITA MARIA VERONICA ALEJANDRA c/ ANSARDI MARIA DEL ROSARIO DEL SOCORRO Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES". Expte. N° 2505/20.

San Miguel de Tucumán, 30 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: “ZURITA MARIA VERÓNICA ALEJANDRA c/ ANSARDI MARIA DEL ROSARIO DEL SOCORRO Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES - PRINCIPAL-”, de los que

RESULTA:

En fecha 02/07/2020 la parte actora en autos, junto a su letrada patrocinante Lucía Nancy Apud, promueve acción de cobro de alquileres en contra de María del Rosario del Socorro Ansardi y Silvia Marianela Aguilar en su carácter de garante, quien suscribió el contrato de locación por sí y en representación como socia gerente de Casa Campo Veterinaria S.R.L., por la suma de \$445.000,41 (pesos cuatrocientos cuarenta y cinco mil con cuarenta y un centavos) en concepto de capital,

expensas y facturas de servicios impagas, y con más sus intereses, gastos y costas.

Expresa que el día 01/06/2019, celebró con la demandada, María del Rosario del Socorro Ansardi, en carácter de locataria, y la codemandada Silvia Marianela Aguilar en su carácter de garante, quien suscribió por si y en representación como socia gerente de Casa Campo Veterinaria S.R.L., un contrato de locación sobre el inmueble sito en calle Virgen de la Merced n° 462, piso 5, departamento 1. En el mismo se convino un alquiler mensual, pagadero del 1 al 7 de cada mes, por un monto de \$11.000 para los meses de junio a noviembre de 2019; \$12.650 de diciembre 2019 a mayo 2020; \$14.550 de junio a a noviembre 2020 y la suma de \$16.700 de diciembre 2020 a mayo 2021.

Sostiene que, la demandada dejó de abonar el canon locativo en el mes de noviembre de 2019. Manifiesta que: “Según los dichos de los vecinos de la unidad habitacional en cuestión, la Sra. Ansardi hizo abandono del inmueble los primeros días del mes de diciembre de 2019, a todo esto se suman las constantes quejas de los vecinos del edificio al portero y administrador del mismo, por una invasión de cucarachas que salían del departamento, lo cual me informaron a fin de dar una solución al respecto” (sic)

Destaca, que no se hizo entrega de la llave del departamento ni se notifico fehacientemente la decisión de abandonar el mismo, habiendo perdido contacto con la inquilina. Ofrece pruebas y solicita se haga lugar a la presente acción con costas.

Intimada de pago, en fecha 02/08/2021, se presenta en autos la demandada Silvia Marianela Aguilar, con patrocinio letrado del letrado Santiago José Peral, y deduce nulidad de la notificación del proveído de fecha 05/07/2021, y en forma conjunta interpone revocatoria del decreto. Corrido el traslado pertinente, en fecha 27/08/2021, la parte actora contestó la nulidad y el recurso de revocatoria impetrado por el accionado, y solicita su rechazo sobre la base de los motivos allí expresados, a los que me remito, en honor a la brevedad.

Mediante resolución de fecha 01/02/2022, se resuelve declarar de oficio la nulidad de las actuaciones cumplidas desde la providencia del 11/08/2020 y de todos los actos que sean su consecuencia.

Intimadas nuevamente las demandadas, en fechas 28/10/2022 y 31/10/2022, se apersona el letrado Santiago José Peral, en carácter de apoderado de Casa Campo Veterinaria S.R.L., y de Silvia Marianela Aguilar, opone en ambos casos excepción de inhabilidad de título. Sin apersonarse en autos la demandada María del Rosario del Socorro Ansardi.

En relación a la codemandada Casa Campo Veterinaria S.R.L. expone que si bien en el escrito de demanda, hace mención que la Sra. Aguilar firmó el contrato por si y en representación como socia gerente, no le otorga a la empresa el carácter de parte demandada en autos. Manifiesta que, en el formulario de ingreso de causas, ambas demandadas fueron consignadas con sus datos personales en el referido formulario; por lo que Casa Campo Veterinaria S.R.L. no reviste carácter de demandada en el proceso. Destaca que: “no surge del instrumento contractual que la Srita. Aguilar al momento de suscribir el contrato de locación haya acreditado revestir el carácter de socia gerente con las facultades suficientes para la celebración del contrato en cuestión. Es más, no surge siquiera acreditado que la locadora Sra. Maria Verónica Alejandra Zurita haya cotejado el contrato social de la empresa Casa Campo Veterinaria S.R.L. a la hora de suscribir el contrato.” (sic)

Asimismo, argumenta que el contrato de locación celebrado entre las partes cuenta con las firmas certificadas por la Escribana Pública Rotta di Caro, y que de dicha certificación notarial de fecha 10/05/2022 surge que las firmas insertas en el instrumento contractual pertenecen a la Sra. Ansardi

y Aguilar, y certifica que dichas personas manifiestan actuar a título personal. Por lo tanto, la Sra. Aguilar asume con su patrimonio propio como persona humana el carácter de fiadora de la locataria.

En cuanto a la demandada Silvia Marianela Aguilar, niega adeudar la suma reclamada en la demanda y la autenticidad de los comprobantes, y plantea excepción de inhabilidad de título. Argumenta que en el mismo escrito de demanda la actora, reconoce expresamente que tomo conocimiento del abandono del inmueble por parte de la locataria Sra. Ansardi, expone: “alude incluso en su planilla de actualización a un importe por “Rescisión anticipada”, pero sin embargo pretende cobrar a mi mandante una planilla de importe por alquileres y demás conceptos adeudados como si el contrato de locación hubiera continuado vigente durante todo el plazo locativo”. (sic.)

Destaca que la parte actora pese a tomar conocimiento del estado de abandono, y deterioro generalizado del inmueble, tomo la decisión de no hacer nada para recuperar la posesión del mismo y ponerlo en optimas condiciones de conservación. Caso contrario, dejo pasar el tiempo con el fin de que el contrato siga vigente para pretender cobrar todas las deudas a la codemandada Aguilar, en su carácter de garante del contrato de locación. Por lo que solicita se rechace la presente acción y se haga lugar a la excepción interpuesta.

Una vez practicada la planilla fiscal correspondiente, se ordena el pase a despacho para resolver, decisión que se encuentra firme, por lo que los autos se hallan en estado para ser resueltos y

CONSIDERANDO:

En relación a la excepción de inhabilidad de título, esta excepción es de naturaleza procesal, de efectos perentorios y de alcances absolutos. Debe fundarse, para ser acogida favorablemente, en la carencia de idoneidad jurídica del instrumento utilizado como base de la acción (cfr. Kabas de Martorell, María E. y Ernesto E. Martorell [1994], “Cuenta corriente mercantil. Cuenta corriente bancaria”, Bs. As., Ed. Abeledo Perrot).

Este vicio puede resultar de: a) que el instrumento ejecutado no esté entre aquellos que traen aparejada ejecución; b) que carezca de los requisitos extrínsecos necesarios para contar con fuerza ejecutiva; c) que el ejecutante o el ejecutado carezcan de legitimación como tales (que no sea acreedor o deudor de la obligación documentada en el título); d) finalmente, cuando el documento haya resultado perjudicado, sufriendo la caducidad o decadencia de las potestades cambiarias que regularmente conceden a su titular.

Sólo traen aparejada ejecución el instrumento público presentado en forma; el instrumento privado suscripto por el obligado, reconocido judicialmente o cuya firma estuviese certificada por Escribano con intervención del obligado; los demás títulos que tuvieran fuerza ejecutiva por ley y no estén sujetos a un procedimiento especial; las cuentas u obligaciones que resultaren reconocidas luego de practicado el procedimiento del artículo 486 y sgtes.; y por último el instrumento público o el privado a que alude el inc. 2 que estableciere una obligación subordinada a condición o prestación, resultando que éstas últimas se hayan cumplido.

De ahí que este tipo de instrumentos por sí solos traen aparejada ejecución, más aún si -como en el caso de autos- el documento base de la demanda es un instrumento completo. El hecho de tratarse de un documento completo es determinante si tenemos en cuenta que el título ejecutivo cumple la función de dar fundamento a la ejecución; es decir, no hay ejecución sin título.

En primer lugar cabe analizar el planteo interpuesto por Casa Campo Veterinaria S.R.L. Argumenta la parte actora, que la Sra. Aguilar firmo el contrato como garante por si y en representación como socia gerente de Casa Campo Veterinaria S.R.L. Analizando las pruebas adjuntadas en autos – que

en este acto tengo a la vista – el contrato que dio origen a la presente causa, fue suscripto por la parte actora, María del Rosario del Socorro Ansardi y Silvia Marianela Aguilar como personas físicas y no así en la representación que denuncia. Confirma esto la certificación de firmas emitida por la Escribana Pública Rotta di Caro, “las firmas que anteceden y obran en el documento al cual se anexa la presente actuación notarial, han sido puestas y ratificadas en mi presencia por las Señoras María Rosario Socorro Ansardi, DNI 10.014.091 y Silvia Marianela Aguilar, DNI 36.885.725, personas hábiles, quienes se identifican con DNI original que he tenido a la vista, conforme al Artículo N° 306 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, de lo que doy fe. Segundo: que dichas personas manifiestan actuar a título personal.” (lo subrayado me pertenece).

Asimismo, se observa en el formulario para el ingreso de causas, que en el punto 6 la actora denuncia como demandados a María del Rosario del Socorro Ansardi y Silvia Marianela Aguilar, detallando DNI y Cuit personal de ambas. No consta en dicho formulario que la codemandada Casa Campo Veterinaria S.R.L., sea realmente demandada en autos o que la presente acción pueda dirigirse en su contra.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al planteo de inhabilidad de título interpuesto por Casa Campo Veterinaria S.R.L.

En segundo lugar, cabe tratar la excepción interpuesta por la codemandada Silvia Marianela Aguilar. Surge de las constancias de autos, en especial en los dichos en el escrito de demanda, que la actora reconoce expresamente: “La demandada dejo de abonar dicho alquiler a partir del mes de Noviembre de 2019 hasta la fecha. Según los dichos de los vecinos de la unidad habitacional en cuestión, la Sra. Ansardi hizo abandono del inmueble los primeros días del mes de diciembre de 2019, a todo esto se suman las constantes quejas de los vecinos del edificio al portero y administrador del mismo, por una invasión de cucarachas que salían del departamento, lo cual me informaron a fin de dar una solución al respecto...” (sic.)

En este punto es importante remarcar que nuestro Código Civil y Comercial Común establece en el art. 1219, como resolución del contrato de locación imputable al locador la “falta de conservación de la cosa locada, o su abandono sin dejar quien haga sus veces”. El objetivo es evitar que el inmueble abandonado sufra deterioros por falta de cuidados o por la intromisión de terceros en la propiedad, hurto o robo, entre otras cosas.

A su vez, el art. 1931, inc. e de igual cuerpo normativo establece que la posesión y la tenencia se extinguen cuando se pierde el poder de hecho sobre la cosa; y hay extinción cuando el sujeto hace abandono expreso y voluntario de la misma -entre otros supuestos-. Así, el estado de abandono del inmueble se configura cuando el sujeto se desprende materialmente -y de forma voluntaria- de la cosa (cesando el corpus), a la vez que elige no ejercer actos posesorios sobre ella (finalizando el animus). Circunstancia que debe interpretarse en forma restrictiva, ya que para que el abandono sea tal, debe ser expreso. En este sentido, hay abandono cuando alguien se ausenta de forma permanente del inmueble respecto del cual tiene la tenencia.

Considera Borda que, el abandono supone una ausencia prolongada sin dejar la cosa al cuidado de otra persona, de modo que no lo habrá si el inquilino se ausenta regularmente unos días de la semana.

Si el locatario incurre en abandono de la cosa arrendada, sin dejar persona que haga sus veces, el locador tendrá derecho a tomar cuenta del estado de ella, requiriendo las correspondientes diligencias judiciales que fueran necesarias, quedando desde entonces disuelto el contrato. En cuanto al efecto jurídico que produce el abandono con relación al contrato de locación, Salvat considera que la ley no sólo admite aquí la existencia de un pacto comisorio tácito, sino que la

resolución del contrato se produce de pleno derecho desde el momento en que el abandono tiene lugar, quedando desde entonces disuelto, sin perjuicio de la necesaria intervención de la autoridad judicial (Beatriz A. Areán – Juicio de Desalojo, pág 764-766).

Ha considerado la doctrina: “Para que el abandono sea tal, debe ser “expreso”. No alcanza con la mera manifestación de desprenderse de la cosa, sino que el desprendimiento material debe ser efectivo. Ello es así porque el abandono no se presume, de modo que la voluntad abdicativa debe exteriorizarse adecuadamente” (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo IX, Director Ricardo Luis Lorenzetti, Ed. Rubinzal - Culzoni, página 167).

Nuestra Excma. Civil en Documentos y Locaciones, Sala II dijo: “Al respecto, es imperioso resaltar que se entiende por abandono toda ausencia prolongada en el tiempo sin que la cosa haya quedado bajo el cuidado de otra persona. El art. 1206 CCCN dispone que el locatario no cumple con la obligación de conservar la cosa en bien estado si la abandona sin dejar quien haga sus veces. No se considera entonces abandono la conducta del inquilino motivada por hechos vinculadas con la propia naturaleza de la cosa o por el lugar en que ella se encuentra (cfr. SALGADO, Alí J., Locación, Comodato y Desalojo, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2019, pág. 119). Autorizada doctrina sostuvo: “Para que el abandono importe un incumplimiento a la obligación del locatario de conservar la cosa en buen estado, se requiere una conducta que implique objetivamente dejarla sin la vigilancia y los cuidados debidos, teniendo en cuenta lo exigible por la conciencia media, el tipo de cosa de que se trate y las circunstancias. (Sent. N° 53 Etse Guillermo José c/ Remonda Mariana y otros s/ Daños y Perjuicios. Expte. 4214/19).

En cuanto al pago de servicios en la especie, las partes pactaron en la cláusula séptima - d) del contrato base de la demanda que serían a cargo de la locataria “el pago de impuestos, tasas y/o contribuciones creados o a crearse que gravamen directa o indirectamente lo locado, los servicios de expensas, agua y cloaca (Sat), energía eléctrica (Edet), gas (Gasnor), impuesto municipal (Cisi)”.

Sobre el tema se ha pronunciado la jurisprudencia: "El crédito por alquileres o arrendamientos de inmuebles tiene habilitado en el art. 1208 del CC y C el reclamo judicial por la vía del proceso ejecutivo. Establece esa norma que, “la prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva...” (Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 3, "Trabaledo Martha Graciela vs. Racedo Adriana Marcela s/ Cobro de Alquileres/Arriendo (Ordinario)", sentencia n°242 del 30/12/2020).

Así, a fin de justificar los importes que se demandan por tales conceptos, la actora adjuntó en formato digital las facturas impagas y comprobantes de pago a su cargo, cuyos originales se encuentran reservados. Cabe destacar, que los mismos prosperaron por los meses acreditados en autos, -de junio 2019 a diciembre 2019- mes en el que la parte actora toma conocimiento del abandono del inmueble. Por ello, corresponde desestimar los meses en los cuales la locataria no habitó el inmueble, y prosperará en relación a los gastos de Expensas por la suma de \$21.840 (correspondiente a los meses de agosto a diciembre del 2019); Gasnor por la suma de \$2.344,79 (correspondiente a los meses de noviembre a diciembre - periodo 6/2019 1 y 2), cuyos montos surgen de los comprobantes de facturas acompañadas.

Es importante tener en cuenta que, a partir del momento en que la actora toma conocimiento del abandono permanente por parte de la locadora, tuvo la posibilidad de recuperar la tenencia del inmueble. Ciertamente es que una vez disuelto el contrato ha cesado, en consecuencia, la obligación del locatario.

Por todo lo expuesto, atento que la actora en su escrito de demanda, reconoce expresamente que en diciembre 2019 tomo conocimiento de que la locataria hizo abandono permanente de la propiedad, corresponde hacer lugar parcialmente a la presente ejecución, por el cobro de alquileres de los meses de noviembre y diciembre 2019, ya que a partir de ese momento pudo tomar posesión del inmueble, más allá de no haber notificado fehacientemente la locataria María Rosario Socorro Ansardi su intención de rescindir el contrato.

En cuanto a las costas, el principio general es que corresponde distribuirlas proporcionalmente al resultado del juicio, conforme lo manda el art. 63 del C.P.C.C. en su conjunto con el principio general del art. 61. De allí que en la parte que se rechaza la demanda el actor pierde el juicio y soporta las costas, mientras que por la que prospera, es ganador, y la parte demandada debe cargar con las mismas; criterio que se compadece con lo dispuesto en el art. 38 de la Ley N°5.480 que dispone aplicar la escala arancelaria según el resultado del juicio.

Asimismo, cabe considerar la posición de la demandada María Rosario Socorro Ansardi, que debidamente notificada asumió el silencio como modo de expresión. En tal caso, se mantiene el principio cual indica que, la falta de oposición en el proceso -genéricamente considerada no conlleva necesariamente a la eximición de costas respecto de quien guardó silencio; ni supone la condena directa por su ausente manifestación (Osvaldo Gozaíni; Costas procesales, pág. 279). En el caso, resulta justo imposición de costas en forma solidaria.

En relación al co demandado Casa Campo Veterinaria S.R.L., las costas se imponen al actor vencido, por ser ley expresa (arts. 60 y 61, C.P.C.C), y respecto al monto por el que prospera la demanda serán a cargo de los coaccionados en forma solidaria; y por el importe que no prospera la acción costas a a cargo de la a cargo del actor. Por lo que estimo justo y equitativo imponerlas en un 40% a cargo de los accionados María Rosario Socorro Ansardi, y Silvia Marianela Aguilar y un 60% a cargo de la parte actora.

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR al planteo de inhabilidad de título interpuesto por Casa Campo Veterinaria S.R.L.

2) HACER LUGAR PARCIALMENTE a la excepción deducida por la codemandada Silvia Marianela Aguilar, conforme lo expuesto.

3) HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda deducida por María Verónica Alejandra Zurita, en contra de María Rosario Socorro Ansardi, y Silvia Marianela Aguilar. **CONDENAR** a estas últimas al pago de: a) la suma \$18.150 (pesos dieciocho mil ciento cincuenta) en concepto de alquileres impagos correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2019, b) la suma de \$21.840 (pesos veintiun mil ochocientos cuarenta) en concepto de expensas adeudadas correspondiente a los meses de agosto a diciembre del 2019, la suma de \$2.344,79 (pesos dos mil trescientos cuarenta y cuatro con setenta y nueve centavos) por facturas impagas de servicios de gas de los meses de noviembre a diciembre - periodo 6/2019 1 y 2. El capital condenado devengará los intereses pactados en el instrumento locativo, no pudiendo superar la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos a treinta días, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

4) COSTAS se imponen en un 40% a cargo de los accionados María Rosario Socorro Ansardi, y Silvia Marianela Aguilar y un 60% a cargo de la parte actora. En relación al co demandado Casa Campo Veterinaria S.R.L., las costas se imponen a la actora vencida, conforme lo considerado.

5) REGULACIÓN de honorarios para su oportunidad.

6) OPORTUNAMENTE practíquese planilla por la interesada.

MCM 2505/20.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVª Nominación

Actuación firmada en fecha 30/04/2025

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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