

Expediente: **943/24**

Carátula: **AS DE PIQUE S.R.L. C/ BELLUSCIO MARIA MAGDALENA Y OTRA S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **06/08/2024 - 00:00**

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

27289566517 - BELLUSCIO, MARIA MAGDALENA-DEMANDADO

90000000000 - LLANO, RITA ANDREA-DEMANDADO

20337556354 - AS DE PIQUE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, -ACTOR

20337556354 - LUNA GONZALEZ, CESAR EDUARDO-POR DERECHO PROPIO

27289566517 - RAMÍREZ, CARMEN MARÍA C.-POR DERECHO PROPIO

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

ACTUACIONES N°: 943/24



H104037976336

**JUICIO: AS DE PIQUE S.R.L. c/ BELLUSCIO MARIA MAGDALENA Y OTRA s/ DESALOJO.
EXPTÉ N°943/24.**

San Miguel de Tucumán, 05 de agosto de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "As de Pique SRL c/ Belluscio María Magdalena y otra s/ Desalojo", expte. n° 943/24, del que

RESULTA:

En fecha 20/05/2024, se apersona Nelbia Nerea Villarreal (DNI 25.926.174), en su carácter de socia gerente de la firma As de Pique SRL (CUIT 30-71575886-1), con el patrocinio del letrado César Eduardo Luna González y promueve demanda de desalojo por vencimiento del plazo locativo y falta de pago de alquileres en contra de María Magdalena Belluscio (DNI 12.414.886), Rita Andrea Llano (DNI 29.037.568) y/o cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en calle San Lorenzo n° 1110, piso 2, dpto. 5, San Miguel de Tucumán.-

Relata que como socia gerente de As de Pique SRL celebró un contrato de locación con María Magdalena Belluscio, que tenía como objeto el inmueble mencionado con el fin de vivienda para Rita Andrea Llano y su hija menor de edad (nieta de la sra. Belluscio), por un plazo de duración de dos años.-

Expresa que vencido el contrato en fecha 22/06/2022, el vínculo locativo continuó de manera verbal con Belluscio, quien cumplió con los pagos acordados hasta el mes de octubre de 2023, momento

en el cual le informó verbalmente que dejaría de abonar el canon locativo y que de ser necesario debería reclamar a la Rita Andrea Llano la desocupación y la entrega del inmueble.-

Manifiesta que ante dicha situación comenzó un intercambio de llamadas y mensajes con la sra. Llano para lograr la desocupación pero solo obtuvo respuestas evasivas y negativas.-

Señala que en fecha 31/01/2024, recibió una carta documento de la sra. Belluscio en la que informaba su negativa de renovar el contrato dejando el inmueble a disposición para que tomara las medidas necesarias.-

Indica que remitió cartas documento a ambas demandadas intimándolas a la desocupación y entrega del inmueble, sin obtener un resultado favorable por lo cual inició la presente demanda.-

Funda su acción en el art. 490 y concordantes del CPCCT.-

Esgrime que su legitimación activa para estar en juicio surge del contrato de locación, ya que si bien no es titular registral de inmueble en cuestión, de la documentación acompañada (contrato de locación, contrato de compraventa del inmueble, contrato constitutivo de la sociedad y cartas documento) se acredita su posesión. En cuanto a la legitimación pasiva apunta que surge del reconocimiento realizado por la sra. Belluscio en la carta documento de fecha 31/01/24 y de la intimación fehaciente cursada a la sra. Llano.-

Ofrece prueba documental, solicita que se haga lugar a la demanda y se proceda al lanzamiento, con expresa imposición de costas a la contraria.-

II. Se corrió traslado de la demanda y se notificó la fecha fijada para la Primera Audiencia. Conforme lo informado por Oficiales Notificadores en fecha 11/06/2024, en la segunda visita del funcionario -previo aviso de ley- se fijó la cédula en el domicilio objeto del proceso para ambas demandadas por no haber nadie para entregarla.-

III. En fecha 29/07/2024, se celebró la Primera Audiencia. El actor ratificó la demanda y la documental ofrecida; se apersonó la letrada Carmen María C. Ramírez, en el carácter de apoderada de la demandada, María Magdalena Belluscio, contestó demanda y ofreció prueba documental; no compareció la codemandada, Rita Andrea Llano, se tuvo por incontestada la demanda por su parte y se declaró la cuestión de puro derecho.-

En ese mismo acto, pasaron los autos a despacho para dictar sentencia definitiva.-

CONSIDERANDO:

1) Legitimación activa

En primer lugar, debe analizarse la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, ya que éstos se constituyen en presupuestos preliminares y necesarios para la declaración del derecho a favor de quien inicia la acción.-

La actora, As de Pique S.R.L., funda su legitimación activa en el contrato de locación celebrado con la accionada el 22/06/2020, con firmas certificadas por escribana pública y sellado por la Dirección General de Rentas de la provincia, y señala que una vez vencido aquel la relación locativa se mantuvo por acuerdo verbal entre las partes. Tanto el instrumento señalado como el posterior contrato verbal, fueron reconocidos por la accionada al contestar la demanda, y no fueron desconocidos ni cuestionados por la codemandada, quien no se apersonó en el proceso.-

"Cuando media un 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, porque en tal caso el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión. Cabe recordar, al respecto, que las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos (art. 1008, Cód. Civ. y Com.), de manera tal que una persona puede alquilar un bien que no es de su propiedad y, desde el momento en que se firma el correspondiente contrato de locación, es este convenio el que relaciona a locador y locatario, y al primero le bastará con invocarlo para que le quede expedita la acción personal de desalojo, resultando ajena a ella toda cuestión relacionada a los derechos reales (CNCiv., Sala H, 20/5/99, el Dial - AA100365) (Areán, Beatriz A., "Juicio de Desalojo", Ed. Hammurabi, pág. 232). De ahí que, acreditado como está en autos la existencia del contrato de locación que unió a las partes y que el mismo se encuentra vencido; la legitimación activa del actor -en virtud de la referida relación contractual- luce acreditada, con prescindencia de que revista o no la calidad de propietario". (CCDyL - Sala 2, "Marchese Juan Alberto vs. Ghiggia Viviana Rosario del Valle y otro s/ Desalojo" - Expte: 6513/19, Sent: 145 del 25/06/2021).-

En consecuencia, se tiene por acreditada la legitimación activa para promover la demanda de desalojo.-

2) Demanda incontestada

Ahora bien, la codemandada, Rita Andrea Llano, fue citada a la Primera Audiencia (art. 466 del CPCCT), debidamente notificada mediante cédulas de fechas 10/06/2024 y 11/06/2024. Llegada la fecha fijada no compareció. En consecuencia, se celebró la audiencia con la presencia de la parte actora y la apoderada de la demandada Belluscio, quien al contestar demanda no se opuso a la pretensión de aquella. Por su parte, se tuvo por incontestada la demanda a la codemandada Llano.-

"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).-

Ante la incomparecencia de la codemandada y la postura de la sra. Belluscio, la parte actora solicitó que se haga efectivo el apercibimiento contenido en el art. 467 del CPCCT: "Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho". En consecuencia, procedo a analizar la petición de la actora.-

3) Análisis de los hechos

Aplicaré la teoría de la prueba compuesta, es decir, aquella que resulta de la combinación de simples pruebas imperfectas o insuficientes, que consideradas aisladamente no bastan, pero contempladas en su conjunto permiten llegar a un pleno convencimiento.-

En este sentido, y conforme las reglas de la sana crítica (art. 136 del CPCCT), ingreso en la valoración de la prueba documental acompañada.-

La actora probó su legitimación activa para solicitar el desalojo mediante el contrato de locación celebrado con la accionada el 22/06/2020, con firmas certificadas por escribana pública y sellado por la Dirección General de Rentas de la provincia, lo cual no constituye un hecho controvertido.-

"En lo referente a la falta de titularidad del inmueble objeto de esta litis, tampoco la recurrente rebate consideraciones tales como que frente a una demanda de desahucio incoada por la causal de

vencimiento de plazo locativo, el actor debe acreditar la existencia del contrato de locación que invoca haber celebrado con el accionado, y que el mismo se encuentra vencido. No debe probar, en cambio, que es el propietario del inmueble a desalojar, por cuanto su legitimación deriva de su condición de locador" (Corte Suprema de Justicia - Sala en lo Contencioso Administrativo, Laboral, Civil en Documentos y Locaciones y Cobros y Apremios. Expte. n° 3774/18. Sentencia n° 1554 de fecha 04/12/2023).-

La accionante manifestó que el objeto de la locación era la vivienda para Rita Andrea Llano y su hija, y en que vencido el contrato, el vínculo locativo continuó de manera verbal con la sra. Belluscio, quien cumplió con los pagos acordados hasta el mes de octubre de 2023, momento en el cual le informó verbalmente que dejaría de abonar el canon locativo y finalmente, mediante carta documento de fecha 31/01/24 dejó expresa su voluntad de no renovar el contrato.-

Todo esto fue convalidado en la audiencia por la parte demandada, quien reconoció los hechos relatados y agregó que su intención fue otorgarle un lugar de manera provisoria a la sra. Llano donde pudiera vivir junto con su hija (nieta de Belluscio) pero que vencido el plazo no podía continuar afrontando dicho gasto, lo cual generó una situación problemática atento a las constantes agresiones por parte de la codemandada, quien no quería retirarse del inmueble.-

La parte demandada destacó que continuó abonando el alquiler porque la sra. Llano no quería desalojar, pese a sus insistencias y a las distintas alternativas que buscó ofrecerle. Además, afirmó que recibió amenazas que la llevaron a solicitar medidas de protección de persona y restricción de acercamiento en la causa caratulada como "Belluscio María Magdalena y otro c/ Llanos Rita Andrea s/ Protección de persona".-

En la primera audiencia, luego de escuchar a ambas partes, quedó claro que no hay posiciones contradictorias entre ellas. Ambas afirman que hay un contrato vencido, que actualmente no se abona ninguna suma en concepto de alquiler, que la parte actora reclama la restitución del inmueble a lo cual no se opone la sra. Belluscio, quien no se encuentra ocupando el bien por lo cual no es posible un desalojo en contra de aquella.-

La sra. Rita Andrea Llano (ocupante) fue intimada mediante carta documento de fecha 19/03/2024 a desalojar el inmueble, y mediante cédulas de fecha 10/06/2024 y 11/06/2024 fue notificada del presente proceso.-

Conforme surge de la cláusula segunda del contrato acompañado, el plazo de duración de la locación se fijó en 24 meses, desde el 22/06/2020 hasta el 22/06/2022, fecha en la cual la locataria debía restituir el inmueble.-

El art. 1210 del CCCN establece la obligación del locatario de restituir la cosa, al concluir el contrato, en el mismo estado en que la recibió, excepto los deterioros provenientes del mero transcurso del tiempo y el uso regular. Por su parte, el art. 1217 del CCCN establece que la locación se extingue por el cumplimiento del plazo convenido o por el requerimiento previsto en el artículo 1218, según el caso. Éste, a su vez, dispone que si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.-

Siendo así, el contrato de locación celebrado por las partes sin dudas se encuentra extinguido, tanto por vencimiento del plazo como por intimación fehaciente de restitución mediante carta documento. Sin embargo, está reconocido que la demandada, María Magdalena Belluscio, no es quien se encuentra ocupando el inmueble, por lo tanto no procede el desalojo contra ella, sin perjuicio de los

daños que pudieran reclamarse en otro tipo de proceso por su incumplimiento de la obligación de restituir ya que es ella quien revestía el carácter de locataria.-

La acción de desalojo persigue primordialmente obtener la restitución del uso y goce de un inmueble que se encuentre ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio Lino E. "Derecho Procesal Civil", T. VII, p. 77 y ss). No se confiere solo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, usufructuario, locatario etc.) contra todo aquel que esté en la tenencia de él, ya sea sin derecho originario o regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia o intrusión propiamente dicha, o en virtud de un título que por su precariedad engendre la obligación de restituir (conf. Salgado Ale Joaquín - Locación, Comodato y Desalojo - pág. 271 y ss).-

La codemandada, Rita Andrea Llano, se encontraría ocupando el inmueble sin ningún derecho ni título que la legitime a permanecer en él. La parte actora la intimó a su restitución, manifestando expresamente que estaba realizando un uso ilegítimo y antijurídico de la propiedad, mediante carta documento de fecha 19/03/2024, la cual no se encuentra controvertido.-

Ahora bien, la sra. Rita Andrea Llano, no se presentó a la Primera Audiencia celebrada el 29/07/2024, no contestó demanda y tampoco ofreció pruebas que la eximan de la obligación de restituir la propiedad.-

En consecuencia, no existiendo controversia entre la pretensión de la parte actora y la contestación de demanda de María Magdalena Belluscio; estando incontestada la demanda por parte de la codemandada Rita Andrea Llano (con la presunción que ello implica); y valorando la prueba documental acompañada, considero que corresponde hacer lugar a la acción de desalojo promovida por la actora.-

5) Costas

Si bien en el presente caso, la demandada formuló una especie de allanamiento a la pretensión deducida por la parte actora, éste no reúne los requisitos establecidos en el art. 61 inc. 3 del CPCCT. La sra. Belluscio reviste el carácter de locataria en el contrato invocado y reconocido por ambas partes, y no cumplió con la obligación de restituir el inmueble al vencimiento del plazo acordado libre de ocupantes y en las condiciones preestablecidas.-

Por lo tanto, aunque ella no se encuentra ocupando el inmueble, al firmar el contrato asumió una obligación y el incumplimiento de aquella motivó la interposición de la presente acción de desalojo, con todo el esfuerzo y los gastos que ello conlleva.-

En definitiva y conforme la valoración realizada, considero adecuado imponer las costas a ambas demandadas por resultar vencidas (art. 61 del CPCCT).-

6) Honorarios

Atento al estado del proceso, corresponde regular honorarios al letrado César Eduardo Luna González (MP 8259), patrocinante de la actora, y a la letrada Carmen María C. Ramírez (MP 9704), apoderada de la demandada, por la labor profesional desarrollada.-

Al momento de regular honorarios, contemplo lo dispuesto en los arts. 14, 19, 20, 38, 39, 43, 57 de la Ley 5480 y, en especial, los parámetros establecidos en el art. 15 de la mencionada normativa: el resultado arribado, la calidad jurídica de la labor desarrollada, las etapas cumplidas, el mérito, la

eficacia jurídica de los escritos presentados, el tiempo empleado, entre otros.-

Se tendrá como base la suma de \$234.000.- (pesos doscientos treinta y cuatro), que surge de multiplicar el valor locativo establecido en la cláusula tercera del contrato por 18 meses, conforme lo previsto en el art. 57 de Ley de Honorarios.-

“Para el cálculo de intereses que corresponda adicionar a la suma que resulte luego de adoptar los parámetros que fija el primer párrafo del art. 57 de la Ley N° 5.480, ha de efectuarse dicho cómputo desde la fecha de inicio de la relación locativa, cuando el precio hubiese sido determinado en un monto fijo mensual, e igual para todos los períodos; si el canon hubiere sido establecido en forma escalonada, dicho cómputo habrá de efectuarse desde el mes de inicio del valor pactado por las partes para el último período”. (Corte Suprema de Justicia - Sala Civil y Penal. Sentencia n° 832 del 10/08/2015).-

Atento a la variación de las circunstancias socio económicas, corresponde que esta suma sea actualizada con la tasa activa promedio del Banco de la Nación Argentina, desde el mes de inicio del valor pactado por las partes para el último período, hasta el día del último índice disponible, de conformidad con el fallo "Olivares Roberto Domingo c/Michavilla Carlos Arnaldo y otro s/Daños y Perjuicios" (CSJT 23/09/14), resultando así la base regulatoria en \$891.895,70 (pesos ochocientos noventa y un mil ochocientos noventa y cinco c/ 70/100).-

Se procederá, sobre la base señalada, a aplicar la escala del art. 38 de la Ley 5480 y se asignará el 16% para el patrocinante de la parte actora vencedora y el 8% para la apoderada de la demandada vencida.-

Atento que los valores arrojados no cubren el mínimo legal establecido por el art. 38 in fine de la citada normativa, se fija para ambos letrados el monto correspondiente a una consulta escrita vigente a la fecha, es decir, la suma de \$350.000.- (pesos trescientos cincuenta mil). En el caso de la apoderada de la parte demandada, más el 55% correspondiente a los procuratorios del art. 14 de la Ley 5480.-

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la acción de DESALOJO iniciada por As de Pique SRL (CUIT 30-71575886-1), en contra de María Magdalena Belluscio (DNI 12.414.886), Rita Andrea Llano (DNI 29.037.568) y/o cualquier otro ocupante. En consecuencia, se condena a las demandadas a hacer entrega a la actora del inmueble ubicado en calle San Lorenzo n° 1110, piso 2, dpto. 5, San Miguel de Tucumán, libre de ocupantes y pertenencias en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de disponerse su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanar el domicilio si fuere necesario.-

II) COSTAS, se imponen a las accionadas vencidas, conforme lo considerado (art. 61 del CPCCT).-

III) REGULAR HONORARIOS al letrado César Eduardo Luna González (MP 8259), patrocinante de la actora, por su labor desarrollada en el proceso, en la suma de \$350.000 (pesos trescientos cincuenta mil); conforme lo considerado.-

IV) REGULAR HONORARIOS a la letrada Carmen María Celeste Ramírez (MP 9704), apoderada de la demandada Belluscio, por su labor desarrollada en el proceso, en la suma de \$542.500.- (pesos quinientos cuarenta y dos mil quinientos); conforme lo considerado.-

HÁGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones de la III° Nom.

Actuación firmada en fecha 05/08/2024

Certificado digital:

CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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