

Expediente: **2385/17**

Carátula: **BEZDJIAN IVAN MARCOS C/ ARCE GARROCHO LUIS MARTIN Y OTROS S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **08/02/2024 - 00:00**

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

23321650309 - *ARCE GARROCHO, LUIS MARTIN-DEMANDADO*

90000000000 - *ANDRADA, JULIO CESAR-FIADORES*

20290105375 - *BEZDJIAN, IVAN MARCOS-ACTOR*

23321650309 - *GARROCHO, NORMA MARIA DE FATIMA-DEMANDADO*

---

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II

ACTUACIONES N°: 2385/17



H104027577025

### **DOC. Y LOC. II° NOMINACIÓN**

**SENTENCIA N°:**

**JUICIO: “BEZDJIAN IVAN MARCOS C/ ARCE GARROCHO LUIS MARTIN Y OTROS S/ DESALOJO”. EXPTE N°: 2385/17.-**

San Miguel de Tucumán, 07 de febrero de 2024

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en estos autos precedentemente individualizados,

#### **RESULTA:**

Que en fecha 22/12/2017 (fs. 09/10) el actor Iván Marcos Bezdjian, mediante su letrado apoderado Rodrigo G. Bilbao, inicia demanda de desalojo por falta de pago del canon locativo contra Luis Martín Arce Garrocho, Julio César Andrada y Norma María de Fátima Garrocho sobre el inmueble ubicado en calle Corrientes n° 579, piso 9, departamento “B”, de esta ciudad.

Afirma que conforme se acredita con el contrato de locación del 15/07/2013 que aporta, el actor dió en locación al demandado Luis Martín Arce Garrocho el bien. Detalla que los Sres. Julio César Andrada y Norma María de Fátima Garrocho son garantes de todas las obligaciones derivadas de la cláusula décima cuarta de dicho contrato.

Expone que a partir del mes de julio de 2014 el Sr. Arce Garrocho incurrió en mora dejando de abonar los arriendos que se fueron devengando. Por dicha razón el 30/10/2014 le remitió una carta

documento intimándolo al pago de las sumas adeudadas y de las demás obligaciones contractuales, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales correspondientes. Añade que igual intimación le hizo en idéntica fecha al Sr. Andrada (garante).

Manifiesta que pese a haber sido intimados fehacientemente los demandados y no habiendo realizado hasta la fecha pago alguno de los períodos adeudados, es que inicia el presente proceso de desalojo a fin de lograr la inmediata restitución del bien de su propiedad. Ofrece prueba.

Corrido traslado de la demanda, el 06/06/2019 (fs. 58/63) se presentan los demandados Martín Luis Arce Garrocho y Norma María de Fátima Garrocho, mediante su letrado apoderado Roberto Alfredo Zamudio y plantean la perención de la instancia al haber transcurrido el plazo establecido por ley. Asimismo, contestan demanda y solicitan su rechazo. Niegan todas y cada una de las manifestaciones realizadas por el actor en su escrito inicial como así también la autenticidad de toda la documentación que se acompaña. Niegan haber dejado de pagar el alquiler en el mes de julio de 2014.

Reconocen que en el mes de junio de 2013 suscribieron con el actor un contrato de locación del inmueble ubicado en calle Corrientes n° 579, piso 9, departamento "B" de esta ciudad. Sostienen que en dicho instrumento no se hizo constar el día del mes de junio en el que se firmó el documento ya que el actor especulaba con la regularización de algunos asuntos que le permitieran pagar menos impuestos en la Dirección General de Rentas. Aducen que la contratación transcurrió con normalidad hasta que comenzaron a recibir notificaciones de juicios ajenos en el domicilio locado. Exponen que ante dicha situación le pidieron explicaciones al actor quien les dijo que se quedarán tranquilos y que no le dieran importancia a dichas intimaciones.

Relatan que en el mes de marzo de 2014 sufrieron un imprevisto tras la aparición de un problema de salud en su hermana e hija (aclaran que Luis Martín y Norma son madre e hijo respectivamente). Destacan que esta situación les acarreó gastos impensados que debieron afrontar inexorablemente, lo que fue transmitido al actor, quien lo aceptó a regañadientes. Sostienen que luego, en el mes de mayo de 2014, se pusieron al día pagando los tres meses adeudados. Pago que fue recibido por el actor.

Exponen que en el mes de junio de 2014 recibieron una intimación de pago y embargo de bienes muebles en el domicilio locado ordenada en el juicio caratulado "Municipalidad de San Miguel de Tucumán vs Olmedo José Enrique s/ Ejecución Fiscal. Expte n° 7455/08" que tramita ante el juzgado de Cobros y Apremios de la II° nominación. Ante ello, indican que nuevamente le pidieron explicaciones al actor, ya que ante las sucesivas intimaciones y al encontrarse las boletas de luz y de gas a nombre de otra persona sospecharon sobre las facultades que el actor tendría para contratar con ellos. Expresan que al pedirle explicaciones al actor, este se negó esta vez con insultos y amenazas. Aducen que insistieron en pedir explicaciones pues vieron afectados sus bienes muebles por el simple hecho de haber locado el inmueble, por un juicio del cual no son parte, resultando garantes de una deuda que no les corresponde.

Manifiestan que en el mes de junio de 2014 el locador se negó a recibir el pago del alquiler, sosteniendo que no se encontraba en la ciudad; y que luego, cuando quisieron pagarle, se negó a recibir el importe al no abonarse con intereses. Suma que ellos rechazaron por considerarla injusta.

Expresan que el actor continuó con esta modalidad hasta el mes de octubre de 2014 cuando los intimó al pago de los alquileres que no quiso recibir. Añaden que el 04/11/2014 el servicio de luz del inmueble locado se vio interrumpido por el retiro del medidor por orden del actor a la empresa prestadora. Situación que persiste al contestar demanda.

Indican que el 07/11/2014 cursaron cartas documento al actor que no fueron respondidas a pesar que de que en ellas se lo intimaba a recibir el monto de los alquileres y a la regularización del servicio de luz. Aducen que el locador hasta la fecha no respondió las misivas cursadas por ellos. Manifiestan que al no encontrarse el contrato de locación con firmas certificadas y sellado por la Dirección General de Rentas no pudieron presentarlo ante la empresa prestadora de la luz para que les restituya el servicio ni tampoco consignar el pago de los alquileres ante la justicia. Ante esta circunstancia y dado que ellos no cuentan con una copia es que niegan la validez de la que se agregó en este proceso.

Exponen que el actor no es el propietario del bien y por ende no le asiste derecho alguno para intentar su desalojo. Además, consideran que la falta de certificación de la firma del actor en el contrato locativo les impidió realizar un sinnúmero de trámites que justificaran su locación. Recalcan que el actor se negó, sin justificación alguna, a recibir el pago de los alquileres aun cuando ellos lo intimaron a dichos efectos. Sostienen que ellos quieren pagar pero es importante preguntarse primero quien es el propietario del bien locado y por ende a quien corresponde que se realicen los pagos.

Agregan también que el contrato carece de fecha cierta ya que se consigna solamente el mes de junio de 2013 sin dejar en claro la referencia al día y que la certificación de firma es del 15/07/2013.

Se oponen a que el actor pueda agregar cualquier documental que no haya sido incluida en el presente proceso al interponer demanda. Solicitan una medida de no innovar hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo, ofrecen prueba y solicitan el beneficio para litigar sin gastos.

Por providencia del 06/09/2019 (fs. 74) se tiene por contestada la demanda por la Sra. Norma María de Fátima Garrocho y se dispone no hacer lugar al incidente de caducidad de instancia por ser extemporáneo. Tampoco se hace lugar a la medida de no innovar solicitada por los demandados. Asimismo, al no haberse acreditado la representación invocada por el letrado Zamudio respecto de Luis Martín Arce Garrocho se tiene por no contestada la demanda por dicho locatario. Decreto que se encuentra firme a la fecha.

En fecha 28/06/2022 la parte actora solicita la entrega anticipada del inmueble locado. Petición a la que se hizo lugar mediante sentencia del 03/10/2022 dictada en el incidente n° 2 formado a tal efecto.

Abierta la causa a pruebas por proveído del 24/04/2023, se producen las que corren agregadas en autos. Repuestos los derechos fiscales adeudados por la parte actora y formado cargo tributario contra la demandada Norma María de Fátima Garrocho, el presente proceso se encuentra en condiciones de ser resuelto.

#### **CONSIDERANDO:**

Que conforme consta en autos, el actor Iván Marcos Bezdjian inicia juicio de desalojo en contra de Luis Martín Arce Garrocho -en su carácter de locatario-, y de Julio César Andrada y Norma María de Fátima Garrocho -en su carácter de garantes- respecto del inmueble ubicado en calle Corrientes n° 579, piso 9, departamento "B", de esta ciudad- invocando la causal de falta de pago del canon locativo.

Por su parte la demandada Norma María de Fátima Garrocho reconoce la existencia del vínculo locativo alegado y afirma que intentó abonar los períodos reclamados pero que el actor se negó a recibirlos.

Indica que el 07/11/2014 remitió una carta documento al actor, que no fue respondida, por la que se lo intimaba a recibir el monto de los alquileres. Manifiesta que al no encontrarse el contrato de locación con firmas certificadas ni sellado por la Dirección General de Rentas no pudo consignar el pago de los alquileres ante la justicia. Ante esta circunstancia y dado que no cuenta con una copia del instrumento es que niega la validez de la que agregó el actor. Expone que el actor no es el propietario del bien y por ende no le asiste derecho alguno para intentar su desalojo. Recalca que el actor se negó, sin justificación alguna, a recibir el pago de los alquileres aun cuando se lo intimó a dichos efectos. Sostiene que quiere pagar pero que es importante preguntarse primero quien es el propietario del bien locado y por ende a quien corresponde que se le pague. Agrega también que el contrato carece de fecha cierta ya que se consigna solamente el mes de junio de 2013 sin dejar en claro el día.

Así planteada la cuestión, del análisis de la causa se desprende que corrido traslado de la demanda, el locatario Luis Martín Arce Garrocho no la contestó en tiempo y derechos propios. Y que, se citó al fiador Julio César Andrada por cédula el 28/06/2022 al sólo y único efecto de hacer efectiva la garantía asumida en el contrato locativo invocado en lo que respecta a la eventual responsabilidad que pudiera caberle a sus afianzados en materia de costas; sin que tampoco compareciera.

Ahora bien, como es sabido, en el juicio de desalojo se debe acreditar que se tiene derecho a exigir la restitución del uso y goce del bien de quien carece de derecho a detentarlo. Y que, cuando media un contrato de locación, el locador es quien está legitimado para interponer la pretensión de desalojo en aquel carácter, con prescindencia de que sea o no propietario del inmueble. Ello a raíz de que desde el momento en que se firma el correspondiente contrato de locación, es este convenio el que relaciona al locador y al locatario, y al primero le bastará con invocarlo para que le quede expedita la acción personal de desalojo. Además, en el supuesto de invocar la causal de falta de pago, como sucede en la especie, es suficiente con que acredite el estado de mora del demandado indicando los períodos adeudados por dicho locatario.

Es decir que, la acción de desalojo fundada en la causal de falta de pago, está supeditada a la concurrencia de los siguientes extremos: a) por un lado la existencia del contrato locativo; y b) el estado de mora del locatario, de forma tal que la obligación de restituir que recae en cabeza de aquel contra quien se dirige la acción se torne exigible. Ello, como se dijo, sin importar si el locador es el propietario o no del bien.

Así entonces, con respecto al primero de los supuestos se advierte que la presente causa no ofrece mayor dificultad en cuanto a la verificación de dicho recaudo; esto es, el carácter de locador del Sr. Iván Marcos Bezdjian. Y es que, si bien la demandada Norma María de Fátima Garrocho niega la autenticidad de la copia del contrato locativo aportada a fs. 41/42; reconoce al contestar demanda que en el mes de junio de 2013 suscribió con el actor un contrato de locación respecto del inmueble ubicado en calle Corrientes n° 579, piso 9, departamento "B" de esta ciudad.

Además, todos sus cuestionamientos referidos a si el contrato incumple con las formalidades legales al no tener fecha cierta o no contar con las firmas certificadas, quedan superados con el reconocimiento expreso de su existencia por parte de la Sra. Garrocho y de la identidad del locador.

Sin embargo, es importante destacar que dicho instrumento goza de fecha cierta, esto es el día 15/07/2013. Oportunidad en la que el Escribano Público Horacio Esteban Terán certificó que las rúbricas de los Sres. Luis Martín Arce Garrocho (locatario), Julio César Andrada y Norma de Fátima Garrocho (garantes) fueron puestas en su presencia, tal como se desprende de la referida actuación notarial para certificación de firmas M01772876. Vínculo que, como se dijo, la Sra. Garrocho reconoció expresamente al contestar demanda sin objetar los términos y alcances del mismo.

Además, de las constancias de fs. 54 vuelta se desprende que, cuando se notificó el traslado de la demanda, el Oficial Notificador fue atendido por la Sra. Norma Garrocho quien le manifestó que *“ocupa el inmueble en carácter de inquilina junto a su esposo, sus dos hijos mayores de edad y su nieto menor de edad”*.

De ahí que, acreditado como está en autos la existencia del contrato de locación que unió a las partes, la legitimación activa del actor -en virtud de la referida relación contractual- luce acreditada.

Ahora bien, respecto de la causal de falta de pago de los alquileres invocada cabe destacar -en lo que aquí interesa- que la demandada Norma María de Fátima Garrocho ha reconocido expresamente haber cesado en el cumplimiento de su obligación de pagar y lo ha justificado en la negativa del actor a recibir los pagos. A su vez, es importante destacar que la falta de pago tampoco ha sido negada por el locatario, quien no contestó la demanda, lo cual presupone conformidad con los hechos afirmados en ella; según lo normado por los arts. 263 CCyCN y 416 inc. 3) Procesal ley n° 6176.

En efecto, de la lectura de la demanda se puede advertir cuales son los períodos cuya falta de pago le atribuye el actor al locatario y que lo habilitan a exigir la restitución del bien. En este sentido es sabido que la mora, tratándose de obligaciones de plazo cierto, como lo son las deudas por alquiler, se produce por el sólo transcurso del tiempo (art. 886 CCyCN); véase que el actor alegó la falta de pago de los períodos desde el mes de julio del año 2014, sin que ello fuera desvirtuado por la parte demandada con prueba en contrario. Carga probatoria que se encontraba a su cargo por expreso imperativo legal estipulado en el art. 302 Procesal ley n° 6176.

Por el contrario, la demandada solo intentó justificar su falta de pago en la negativa del actor a la recepción de los cánones locativos; sin que acreditara haber puesto a disposición de aquél las sumas cuyo pago se le exige, ya sea por vía judicial o extrajudicial. Tampoco lo hizo el locatario Luis Martín Arce Garrocho ya que, como se dijo, no se presentó en forma a ejercer su derecho de defensa contra la pretensión del actor.

Asimismo, se encuentra cumplido con el requisito de la intimación previa de pago efectuado por el locador, al no haber negado la parte demandada la recepción de las misivas enviadas por el actor a tal fin (conforme art. 293 inc. 2 Procesal ley n° 6176). Misiva que incluso, tal como alega la Sra. Garrocho al contestar demanda, fue respondida en fecha 07/11/2014 mediante carta documento en la cual ella intimaba al actor a la recepción de los alquileres adeudados.

En consecuencia, encontrándose acreditada la falta de pago de los alquileres por los períodos reclamados, y no existiendo elementos de juicio que desvirtúen lo sostenido y probado por el accionante, la obligación de los demandados de restituir el inmueble objeto del presente desalojo deviene exigible. Bien que ya fue entregado provisoriamente al actor el 10/04/2023 como consecuencia de la resolución de entrega anticipada de la propiedad dictada en el incidente n° 2 el 03/10/2022.

Que siendo así corresponde **hacer lugar a la demanda** de desalojo entablada por el Sr. Iván Marcos Bezdjian contra los Sres. Luis Martín Arce Garrocho y Norma María de Fátima Garrocho, imponiéndose las costas a los demandados por resultar vencidos (art. 105 Procesal ley n° 6176).

En cuanto al plazo otorgado, atento a que de las constancias de autos surge que habitan en dicha vivienda la Sra. Norma María de Fátima Garrocho junto con su nieto menor de edad, la conclusión que se impone es que se debe aplicar el art. 501 inc. 4) Procesal ley n° 9531, razón por la cual el plazo concedido para la desocupación y entrega del bien es de 30 días.

Finalmente, se reserva pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad (art. 20 de la ley n° 5480).

Por ello,

**RESUELVO:**

**I) HACER LUGAR** a la demanda de desalojo promovida por Iván Marcos Bezdjian en contra de Luis Martín Arce Garrocho y Norma María de Fátima Garrocho, en virtud de lo expuesto. En consecuencia, se condena a los demandados a desocupar y hacer entrega a la parte actora, libre de todo ocupantes y cosas, el inmueble ubicado en calle **Corrientes n° 579, piso 9, departamento “B”, de esta ciudad**, en el perentorio plazo de treinta (30) días de quedar firme la presente (cfr. art. 501 incs. 1 y 4 Procesal ley n° 9531) bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio en caso necesario.

**II) COSTAS** a la parte demandada, por resultar vencida.

**III) RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

**MARÍA VICTORIA GÓMEZ TACCONI**

**- JUEZ -**

Actuación firmada en fecha 07/02/2024

Certificado digital:

CN=GOMEZ TACCONI Maria Victoria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27231174171

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