

Expediente: **641/19**

Carátula: **TERAN PABLO NICOLAS GABRIEL C/ SUC. DE TERAN RODOLFO NICOLAS Y TERAN GONZALO ALBERTO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **DESALOJO**

Fecha Depósito: **30/12/2022 - 04:58**

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

90000000000 - *SUC. DE TERAN, RODOLFO NICOLAS-DEMANDADO*

20184765447 - *TERAN, GONZALO ALBERTO-DEMANDADO*

20223970304 - *TERAN, PABLO NICOLAS GABRIEL-ACTOR*

20331377520 - *BETI, PABLO RAUL RICARDO-PERITO CONTADOR*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

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

ACTUACIONES N°: 641/19



H20443396874

Juzg. Civ. en Doc. y Loc. de la IIIa Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

Sentencia N°

369TOMO

Año: 2022

JUICIO: “TERAN PABLO NICOLAS GABRIEL Vs. SUC. DE TERAN RODOLFO NICOLAS Y TERAN GONZALO ALBERTO s/DESALOJO” (Expte. N° 641/19).-

Concepción, 29 de Diciembre de 2022.

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia en estos autos caratulados “TERAN PABLO NICOLAS GABRIEL Vs. SUC. DE TERAN RODOLFO NICOLAS Y TERAN GONZALO ALBERTO s/DESALOJO” (Expte. N° 641/19), de cuyo estudio

RESULTA:

Que en fecha 20/11/2019 (fs. 39/41 vta del expediente físico) de autos se apersona el Dr. CARLOS CRUZADO SANCHEZ, en el carácter de apoderado del actor PABLO NICOLAS GABRIEL TERAN, conforme lo acredita con poder general para juicios, constituyendo domicilio digital N° 20223970304,

promoviendo demanda de desalojo por la causal de vencimiento contractual en contra de la SUCESION DE RODOLFO NICOLAS TERAN Y GONZALO ALBERTO TERAN en su carácter de heredero y coadministrador de la sucesión demandada y cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en calle Mariano Moreno N° 1531 de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán.-

Solicita además se ordene el depósito del canon mensual locativo establecido en la cuarta cláusula hasta tanto se haga efectiva entrega de la posesión del inmueble, debiéndose disponer la apertura de una cuenta judicial en el Banco Macro S.A, Suc. Concepción.-

Manifiesta que su mandante Pablo Nicolás Gabriel Terán, en su carácter de propietario del inmueble de litis, celebró con su padre Rodolfo Nicolás Terán un contrato de locación sobre el inmueble objeto del desalojo identificado con Padrón catastral N° 151.719 compuesto de un salón comercial, oficina de administración, sanitarios y un depósito para mercaderías.-

Dice que en el inmueble el Sr. Rodolfo Terán tenía establecido su negocio de venta de repuestos para automotores que en plaza gira bajo el nombre comercial REFORD.-

Acompaña contratos de locación de fechas 01/09/2016 y 21/03/2017 demostrando que el vínculo locativo se desarrollaba con anterioridad a las sucesivas reconducciones de los nuevos negocios, firmadas por el coadministrador Gonzalo Alberto Terán.-

Relata que al fallecer el Sr. Terán en el mes de septiembre de 2017 se procede a la apertura del sucesorio "Terán Rodolfo Nicolás s/Sucesión. Expte N° 1970/17, el cual tramita por ante el Juzgado en Familia y Sucesiones de la II Nom. de este Centro Judicial.-

Manifiesta que el deceso del locatario se produjo estando vigente el contrato de locación, por lo que al ser designado Gonzalo Alberto Terán como coadministrador del sucesorio mentado, al vencimiento del plazo locativo -28.02.2018- convinieron en reconducir el plazo contractual generando el instrumento de fecha 01/03/2018 que acompaña, todo previa notificación mediante CD al coadministrador en fecha 14/02/2018 a fin de que formalizaran un nuevo acuerdo para mantener la regularidad del vínculo gestado con el padre de ambos contratantes.-

Dice que vencido el plazo anterior se celebró la reconducción mencionada.-

Que por cláusula segunda de ese instrumento se establecía que el locatario admitía el excelente estado del bien arrendado por resultar el nuevo vínculo renovación del anterior y ser conocido dicho estado para el arrendatario.-

Que se dejó constancia que el locador tiene su vivienda en planta alta del inmueble de litis, ocupando una superficie de 50 m2 aprox., existiendo ingresos comunes a la propiedad, lo que también declaraba ser conocido y aceptado por el locatario.-

Que justamente la legitimación del firmante se dejaba a salvo en cláusula primera del negocio de marras. Se fijó una renovación de un año de locación con dos cánones diferentes según se abonasen durante los primeros o los últimos seis meses del contrato.-

Continúa diciendo que en términos generales se mantuvieron las condiciones pactadas con el primer locatario, teniendo en consideración que en el sucesorio de éste último se venía manejando la devolución del inmueble a su titular y el traslado del comercio hacia el local que el causante tenía instalado al frente mismo de la propiedad de su poderdante.-

Que por eso se fijó el vencimiento de este acuerdo el día 28/02/2019 y 30 días antes de vencido aquel plazo, sin haber logrado el traslado del comercio, su representado remitió CD (01/02/2019)

denunciando la finalización indefectible del plazo y exigiendo su restitución en debido tiempo y de acuerdo a lo pactado, siendo respondida dicha misiva por el locatario en fecha 07/02/2019 quien, en forma absurda, declina invitación a desalojar hasta que su parte cumpliera una supuesta obligación de colación del valor de bienes adquiridos con el patrimonio indiviso del sucesorio.-

Sostiene que evidentemente el locatario padecía una tremenda desorientación al responder dicho cruce; no solo porque desconocía sus propios actos (suscripción del contrato de locación como coadministrador del sucesorio) sino, además, porque el inmueble de litis fue adquirido por su mandante 15 años antes que falleciera el padre de ambas partes, lo que demuestra el desconocimiento del derecho por parte del remitente.-

Que en fecha 12/02/2019 su mandante remitió una detallada CD en la que se le exponía al firmante del contrato el yerro y confusión en que se encontraba sumido y la clara ratificación del propósito de recuperar su patrimonio antes del vencimiento del negocio y en lugar de responder tan contundente posición, el codemandado Gonzalo Terán reconoce su confusa postura y solicita una renovación de seis meses del contrato, a fin de completar el traslado del comercio.-

Expresa que su poderdante, considerando que el tiempo solicitado por el coadministrador firmante era razonable para completar el traslado del negocio hacia el frente del inmueble, accede a la renovación solicitada gestándose un nuevo contrato por escrito por el término de seis meses con fecha de vencimiento indefectible el 31/08/2019.-

Relata que el tiempo transcurría sin que su mandante advierta movimiento alguno de traslado, exponiéndose las intenciones del codemandado de permanecer en el local al terminar el vínculo.-

Que por lo expuesto en fecha 09/08/2019 su mandante remitió nueva misiva al demandado notificándole el vencimiento del plazo contractual y la firme decisión de no renovar más el negocio, debiendo proceder a la restitución del inmueble el día 31/08/2019 en las condiciones pactadas, pero llegado el plazo acordado, el accionado no solo no restituyó el fundo sino que además permanece en él mismo usufructuando el patrimonio de su conferente.-

Adjunta los contratos pertinentes y el cruce epistolar con el demandado, solicitando su reserva en Caja de Seguridad del Juzgado.-

Concluye diciendo que queda cabalmente demostrada la condición de tenedor precario de Gonzalo Alberto Terán, en tanto coadministrador del sucesorio de Rodolfo Nicolás Terán, por lo que su obligación de restituir es plenamente exigible.-

Impetra la imposición al requerido del canon mensual hasta tanto se le otorgue la posesión definitiva del inmueble de litis, conforme lo solicitado, con expresa imposición de costas.-

Ofrece prueba instrumental.-

Corrido el traslado de ley, en fecha 09/12/2019 (fs. 44/45 del expediente físico) se apersona el codemandado GONZALO ALBERTO TERAN, argentino, mayor de edad, DNI N° 25.541.160 domiciliado en calle Moreno N° 1550 de la ciudad de Concepción, coadministrador del sucesorio demandado, con el patrocinio letrado del Dr. GUSTAVO CARRIZO, constituye domicilio digital N° 20184765447, y se opone al progreso de la ejecución deduciendo la excepción de Falta de Personería o Falta de Legitimación para obrar.-

Recusa con expresión de causa al tenor del art. 16 inc. 6 del CPCC a la Actuaría del Juzgado Dra. Adriana Beatriz Rodríguez Muedra de Cardoselli, en razón de que su esposo -propietario de la inmobiliaria Cardoselli- es quien le alquiló al actor una vivienda ubicada en calle Bernardo Houssay

N° 1974, Barrio Haimés de esta ciudad, configurándose la posibilidad de que el mismo sea acreedor del actor en virtud del vínculo contractual por la ocupación de dicha unidad habitacional. Ofrece prueba informativa para acreditar sus dichos.-

Por la excepción de Falta de Personería o Falta de Legitimación para obrar expresa que la titularidad del inmueble de litis se encuentra cuestionada en el juicio caratulado “Delgado María Luisa del Rosario y Ots. c/Terán Rodolfo Simón y Ot. s/Acción Vinculada al sucesorio”(Expte. N° 1873/18) que tramita por efecto del fuero de atracción del sucesorio de Rodolfo Nicolás Terán (Expte N° 1970/07) por ante el Juzgado Civil en Familia y Suc. de la II Nom de este Centro Judicial.-

Que en el proceso citado, la dueña del 50% de la masa indivisa de los bienes del de cuius, junto al suscripto y a los coherederos Gustavo Alejandro Terán y Luis Marcelo Eduardo Terán, demandan la restitución por simulación o colación de bienes inmuebles adquiridos por el causante que fueron registrados fraudulentamente a nombre de otros dos coherederos, y entre esos bienes se encuentra el inmueble de litis.-

Que en ese proceso ya existe una medida cautelar de anotación preventiva de litis grabada sobre el inmueble objeto del desalojo (art. 229 proc), conforme surge de las constancias del juicio referenciado y que ofrece como prueba.-

Sostiene que se configura la excepción de Falta de acción, por cuanto el actor no podría pretender el desalojo de una unidad que, eventualmente, podría resultarle ajena por ser parte de un patrimonio indiviso, máxime cuando esta propiedad ya se encuentra afectada con una medida cautelar previa, otorgada en resguardo de los intereses del acreedor mayoritario del sucesorio y de los dueños del 60% de la masa restante.-

Concluye diciendo que por lo expuesto la demanda de desalojo es inviable ya que la suerte de la propiedad de litis está indisolublemente ligada a lo que se resuelva en el fuero sucesorio, por lo que cabe su rechazo con costas.-

Ofrece como prueba, para acreditar sus dichos, los procesos caratulados “Terán Rodolfo Simón c/ Terán Luis Marcelo Eduardo s/Desalojo Expte 668/16” radicado ante este Juzgado y Secretaría; “Delgado María Luisa del Rosario y Ot. c/Terán Rodolfo Simón y ot. s/Acción vinculada al sucesorio. Expte 1873/18” y “Terán Rodolfo Nicolás s/Sucesión Expte 1970/17”).-

Por providencia de fecha 04/09/2020 punto IV) se notifica a la Sra. actuaria Dra. Adriana Rodríguez Muedra de Cardoselli a fin de que se expida sobre la causal de recusación que menciona el demandado, al tenor de lo dispuesto por art. 27 Procesal.-

En fecha 16/09/2020 Sra. Actuaría contesta la recusación con causa formulada en contra de su persona y por providencia de igual fecha se rechaza la recusación con causa en el art. 16 inc. 6 formulada en su contra.-

Corrido el traslado de la excepción planteada, en fecha 23/03/2021 contesta el actor solicitando el rechazo de las mismas y solicita se tenga por incontestada la demanda, en base a los argumentos vertidos en su presentación.-

Por providencia de fecha 25/03/2021 **se tiene presente para definitiva** el traslado corrido, no se hace lugar a la incontestación de demanda y se dispone la reapertura de los términos para la contestación de demanda.-

En fecha 08/04/2021 **el codemandado GONZALO ALBERTO TERAN contesta la demanda**, negando todos los hechos y el derecho alegados por el actor en su demanda y en particular, niega

categoricamente que le asista al demandante derecho alguno para sostener su reclamo de desalojo.-

Remite en honor a la brevedad a los argumentos expuestos al oponer defensa referidos a que el demandante no se encuentra -ni se encontrará jamás- en posición de reclamar desalojo alguno; ratificando sus dichos y el ofrecimiento de pruebas efectuados en aquella oportunidad.-

Por providencia de fecha 08/04/2021 se dispone tener por contestada la demanda y se dispone la apertura de la causa a pruebas.-

En fecha 25/10/2021 Secretaría Actuarial informa el vencimiento del término probatorio y procede a la agregación de los cuadernos de pruebas ofrecidos por las partes.-

En fecha 27/10/2021 se practica planilla fiscal, la que es repuesta en 29/10/2021.-

Por providencia de fecha 03/11/2021 se dispone el pase de los autos a despacho para dictar sentencia, previa notificación a las partes en los domicilios digitales correspondientes.-

Por providencia de fecha 29/11/2021 se dicta medida para mejor proveer a fin de que pasen los autos al Sr. Agente Fiscal para que se expida sobre la competencia de este Juzgado.-

En fecha 09/12/2021 obra dictamen del Sr. Agente Fiscal que dictamina sobre la competencia de este Juzgado para entender en los presentes autos.-

Por providencia de fecha 09/12/2021 se dispone nuevamente el pase de los autos a despacho para dictar sentencia, previa notificación a las partes en los domicilios digitales correspondientes.-

Por providencia de fecha 07/02/2022 se dicta medida para mejor proveer a fin de que produzca la prueba instrumental ofrecida por las partes y la prueba pericial contable ofrecida por el actor.-

Cumplida la medida dispuesta, por providencia de fecha 30/11/2022 se dispone nuevamente el pase de los autos a despacho para dictar sentencia, previa notificación a las partes en los domicilios digitales correspondientes.

CONSIDERANDO:

En primer término, debe recordarse que el proceso de desalojo es aquel por el cual, a través de un procedimiento breve, el propietario o el titular de algún derecho real que se ejerce por la posesión, el poseedor, el locatario y demás personas a las que la ley le acuerda la tenencia de un inmueble con derecho a transmitirla a un tercero, persiguen la recuperación de dicha tenencia contra quien la detenta, sea que la hayan entregado en forma voluntaria en virtud de la celebración de un contrato y que, por circunstancias vinculadas al mismo, la obligación de restituir se ha tornado exigible, o que la perdieron sin su consentimiento por el obrar ilegal de un tercero, igualmente obligado a restituirla.-

De lo expuesto surge que están legitimados para promover el desalojo todas las personas que, en orden a las relaciones posibles que pueden establecerse con una cosa, mínimamente, son tenedores interesados. Ello significa que están incluidos, obviamente, los titulares de un relación de jerarquía superior, esto es, los poseedores legítimos -dueño, condómino, usufructuario, usuario, etc.- e ilegítimos -poseedor por boleto, usucapiente.-

Por el contrario, carecen de legitimación los tenedores desinteresados, como un depositario, pues al no tener derecho de usar y gozar la cosa, no pueden transmitir la tenencia a un tercero. Menos aún la tienen quienes se encuentran ligados con la cosa en virtud de un vínculo de dependencia, hospedaje u hospitalidad.-

También surge del concepto expuesto supra que en este proceso solo está en juego la tenencia y no la posesión, pues para esta última se encuentran reservadas las acciones posesorias y petitorias, inclusive los interdictos procesales. Es para remarcar este aspecto que preferimos hacer hincapié en la relación de la persona con la cosa y no en las facultades de uso y goce que se pretenden recuperar por parte del actor, ya que tales facultades también las puede ejercer el poseedor.-

Esa tenencia debe vincularse exclusivamente con un inmueble urbano o rural, es decir, no interesa que se encuentre en una ciudad o en el campo, que esté edificado o sea terreno baldío.-

La tenencia pudo haber sido transmitida en virtud de un contrato -locación, comodato, sublocación- o pudo haber sido obtenida por el demandado sin consentimiento de quien la detentaba, configurando la figura del intruso, siempre que ocupe el inmueble sin aspiraciones a la posesión.-

Preexistiendo un vínculo contractual, el mismo debe encontrarse extinguido, por concurrir algunas de las causales establecidas por la ley, como vencimiento del plazo en la locación o comodato, la falta de pago en la primera, al igual que el cambio de destino, uso abusivo, transferencia prohibida, etc, o por darse alguna causal pactada por las partes en el contrato respectivo. (Beatriz A. Areán, “Juicio de Desalojo”, pág. 55/57).-

En el caso que se trata, el actor PABLO NICOLAS GABRIEL TERAN impetra el desalojo de la parte demandada SUCESION DE RODOLFO NICOLAS TERAN Y GONZALO ALBERTO TERAN en su carácter de heredero y coadministrador de la sucesión demandada respecto a un inmueble ubicado en calle Mariano Moreno N° 1531 de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, por la causal de vencimiento contractual, fundamentando su acción en los sucesivos contratos de locación de fecha 01/09/2016, 21/03/2017, 01/03/2018 y 08/03/019.-

Por su parte, el codemandado GONZALO ALBERTO TERAN, coadministrador del sucesorio demandado, opone la excepción de Falta de Personería o Falta de Legitimación para obrar y contesta demanda en base a los mismos argumentos esgrimidos al oponer la excepción referida.-

Corresponde analizar primeramente la defensa de Falta de **Legitimación para obrar** interpuesta por la parte accionada, cuyo tratamiento fue diferido para definitiva por providencia de fecha 25/03/2021.-

La parte demandada expresa que la titularidad del inmueble de litis se encuentra cuestionada en el juicio caratulado “Delgado María Luisa del Rosario y Ots. c/Terán Rodolfo Simón y Ot. s/Acción Vinculada al sucesorio”(Expte. N° 1873/18) donde se demandó la restitución por simulación o colación de bienes inmuebles adquiridos por el causante que fueron registrados fraudulentamente a nombre de otros dos coherederos, y entre esos bienes se encuentra el inmueble de litis.-

Sostiene que se configura la excepción de Falta de acción, por cuanto el inmueble de litis podría resultarle ajeno por ser parte de un patrimonio indiviso, máxime que se encuentra afectado con una medida cautelar previa.

Cabe tener presente que la legitimación procesal, tanto activa como pasiva, constituyen presupuestos y requisitos intrínsecos que hacen o inciden directamente sobre la admisibilidad de la pretensión. En consecuencia el juzgador no solo está habilitado para resolver al respecto aún cuando no hubiera sido propuesto por las partes, sino que deviene en una obligación su análisis preliminar. El litigio no solo está circunscrito a la demanda y su contestación, sino que el juzgador no puede hacer caso omiso a la situación fáctica respecto a la cual está llamado a resolver, dentro del marco probatorio arrojado por las partes. Es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes figuran en este proceso concreto

asumiendo tal calidad. Estas últimas son las “justas partes” o “partes legítimas” (Palacio: Derecho Procesal Civil, t. 1, p. 405). (Cám. Civ Doc y Loc, Sala 1, Sentencia N° 102 de fecha 25/03/03, recaída en autos “Cáceres de Romano Haydee Olga Vs. Cáceres Absalon Eleuterio s/ Desalojo”).-

La legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. Esto supone que para que el Juez esté en condiciones de examinar la pretensión en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actor o demandado) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; es decir que la falta de tal presupuesto procesal genera la improponibilidad subjetiva de la demanda o de la defensa en su caso.-

La CSJT en Sent. N° 794/97 del 13/10/97 consagró: “La falta de legitimación para obrar puede ser declarada de oficio por los jueces, pues estos no pueden dejar de aplicar el derecho”.

El examen de la habilidad para demandar resulta inexorable para el magistrado, y en ausencia de prueba que la acredite, la acción no puede prosperar - cualquiera sea la posición del demandado- , toda vez que los jueces sólo pueden ordenar la restitución del inmueble a favor de quien tenga derecho a ello.-

Ahora bien, el presente proceso de desalojo está basado en una relación locativa que tiene por objeto una pretensión tendiente a la restitución del inmueble objeto del contrato de locación y, en estos casos, el locador está legitimado activamente para formular la pretensión de desalojo, debiendo acreditar, como carga de su parte, la calidad de locador que dice investir, la de locatario que reviste la persona del demandado y los presupuestos de hecho y de derecho que viabilicen la pretensión de desalojo.-

Analizadas las constancias de autos, se advierte que el presente proceso de desalojo está basado en sucesivos contratos de locación del inmueble de litis respecto a los cuales nunca fue negada la firma por la parte demandada, pero nos referiremos al último contrato de locación acompañado por la parte actora de fecha **08/03/2019** (fs. 23/28 del expediente físico) -que en original se tiene a la vista- de donde surge que la cláusula primera expresa: "El Sr. Pablo Nicolás Gabriel Terán concurre a este acto por sus propios derechos como titular del inmueble objeto de este contrato mientras que el Sr. Gonzalo Alberto Terán lo hace en su carácter de coadministrador de la sucesión de Rodolfo Nicolás Terán...".-

Por cláusula segunda convienen que El locador cede en locación a favor del locatario.... un local ubicado en calle Moreno N° 1531 de la ciudad de Concepción... El inmueble locado se encuentra ocupado por el locatario en virtud del contrato de fecha 01/03/2018, por lo que el presente es reconducción de dicho negocio. Permanece el bien en perfecto estado de uso y conservación, lo que es admitido por el locatario por resultar este contrato renovación del vínculo anterior y ser conocido por el arrendatario.-

Por cláusula **tercera** las partes acuerdan que el plazo estipulado es de 6 (seis) meses contados a partir del 01 de Marzo de 2019, por lo que su **vencimiento operará indefectiblemente el día 31 de agosto de 2019**, fecha en la cual el locatario queda constituido en mora en entregar el inmueble locado al propietario, sin necesidad de interpelación previa, libre de ocupantes y con todas las mejoras efectuadas. En caso de falta de entrega tempestiva por parte del locatario éste será responsable de los daños y perjuicios que tal omisión provoque al locador por la indisponibilidad del inmueble. Las partes convienen de común acuerdo que cualquiera de ellas, en forma individual o conjunta, podrá presentarse ante el Juez con competencia en Documentos y Locaciones del Centro Judicial Concepción, solicitando la homologación judicial del presente contrato. A tales fines conviene conferir a este acuerdo el carácter de convenio de desocupación, de manera que el

locador, una vez homologado, podrá solicitar en caso de incumplimiento del locatario, que el juez disponga el inmediato desahucio sin necesidad de recurrir a las acciones de desalojo".-

Y en la cláusula **decimo cuarta** se estableció: "Para el supuesto de vencimiento del contrato sin que el locatario haga efectiva entrega de inmueble o una vez dispuesta la rescisión del presente por parte del locador, la permanencia del locatario en el inmueble se entenderá como mera tolerancia del locador sin que ello otorgue derecho al locatario ni que haga presumir su reconducción, prórroga o cualquier negocio que no reciba concreción por escrito y su condición será la de un mero precarista con obligación de desalojar".-

Dicho instrumento cuenta con firmas certificadas por escribano público, por lo que el derecho del actor para perseguir el desalojo del inmueble tiene suficiente sustento fáctico y jurídico.-

Cabe recordar que la acción de desalojo reviste naturaleza personal y, mediando un contrato de locación, el locador está legitimado para interponer la pretensión de desalojo en aquel carácter, toda vez que la calidad de propietario no necesita ser invocada para accionar por desalojo, cuando se lo hace sobre la base de un contrato de tenencia precaria.-

En este sentido nuestra CSJT expresó: "Tampoco deviene pertinente el cuestionamiento que formula la impugnante respecto de la ausencia de carácter de propietario o poseedor de la actora, puesto que dicha condición no resulta relevante a los fines de aceptar la legitimación activa, en la medida que se sustenta en la ejecución de un contrato de locación".- DRES.: LEIVA - ESTOFAN - POSSE.(CSJT, Sentencia N° 376 de fecha 29/03/2022, recaída en autos "Mena Dominga Ana María Vs. TELECOM PERSONAL S.A. S/ Desalojo, Expte: N° 8951/10".-

"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.- DRES.: MONTEROS – ALONSO.(CCDL, Sala 2, Sent: 145 Fecha Sentencia 25/06/2021, recaída en autos "MARCHESE JUAN ALBERTO Vs. GHIGGIA VIVIANA ROSARIO DEL VALLE Y OTRO S/ DESALOJO, Expte: 6513/19).-

Por lo antes expuesto y en el marco del contrato de locación celebrado entre las partes, el accionante se encuentra legitimado para deducir la acción de desalojo.-

Respecto a la causal de desalojo invocada -vencimiento contractual- el art. 1210 del CCCN estableció: "El locatario, al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió..."-

Es decir que el locador puede pedir la devolución de la cosa en cualquier tiempo, sea cual fuere el tiempo que el locatario hubiere continuado en el uso del inmueble, después de vencido el término del contrato de locación.

Ciñéndonos al caso en estudio, surge acreditado que el contrato de locación de fecha 08/03/2022 venció el 31/08/2019, habiéndose obligado el locatario a restituir el inmueble de litis libre de ocupantes sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial o extrajudicial previa, conforme se desprende de la cláusula Segunda de dicho instrumento.-

Es decir que el locador puede pedir la devolución de la cosa en cualquier tiempo, sea cual fuere el tiempo que el locatario hubiere continuado en el uso del inmueble, después de vencido el término del contrato de locación. (CNEsp. Civ. y Com., Sala IV, 29-5-87, BJCNECC, 3er bim. 87, sum. 280).-

Del instrumento que venimos analizando surge la relación locativa que une a las partes de este juicio, el objeto de la locación y el vencimiento del contrato.-

Analizada la restante prueba relevante que fue aportada a la causa, de los autos caratulados “Delgado María Luisa del Rosario y Ots. c/Terán Rodolfo Simón y Ot. s/Acción Vinculada al sucesorio”(Expte. N° 1873/18) traídos a la vista surge que en sentencia de fecha 08/03/2019 se rechazó el pedido de medida de no innovar respecto al inmueble de litis expresándose que si bien respecto a dicha propiedad los accionantes afirman que se trata de un adelanto de herencia efectuado por el causante a favor de Pablo Nicolás Gabriel Terán.... una vez producida la muerte del causante Gonzalo Alberto Terán (coadministrador designado en el sucesorio) celebró en representación de la sucesión un contrato de locación con el titular registral de ese inmueble, es decir con Pablo Nicolás Gabriel Terán... (ver punto 3 b) de fs. 66 y vta del expediente físico).-

De los autos caratulados “Terán Rodolfo Simón c/ Terán Luis Marcelo Eduardo s/Desalojo”(Expte. N° 668/16) que en este acto se tienen a la vista, surge que las partes de dicho proceso no guardan identidad con la partes de los autos del rubro ni con el inmueble de litis, toda vez que conforme se desprende de la demanda corriente a fs. 210/213 del expediente físico, el inmueble de litis se encuentra ubicado en calle 9 de julio N° 495 de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, por lo que dichas actuaciones no tienen relevancia como prueba en la causa.-

Asimismo las CD acompañadas en autos acreditan el intercambio epistolar entre las partes respecto a la locación del inmueble de litis.-

Y por último de la prueba pericial contable de la actora presentada en fecha 09/05/2022 por el perito contador Pablo Raúl Ricardo Beti surge que en el punto 2) el perito expresa: De la documentación puesta a mi vista se exhibe los contratos de locación de fecha 01/03/2018 y 08/03/2019 -base de la demanda- que fueron firmados por Pablo Nicolás Gabriel Terán y Gonzalo Alberto Terán el que cuenta con el respectivo sellado, estipulado éste último por un plazo de 6 meses contados a partir del mes de marzo de 2018 con firmas certificadas ante la escribana Florinda del C Ruíz en fecha 14/03/2019.-

Conforme la prueba analizada, la misma no hace más que confirmar la relación locativa que une a las partes de este proceso y el derecho del actor a reclamar el desalojo del inmueble de litis.-

En mérito a lo expuesto, constancias de autos y habiendo operado el vencimiento del contrato de locación que uniera a las partes, corresponde receptar la demanda de desalojo por vencimiento contractual, condenando a la parte demandada a entregar el inmueble objeto de litis al actor en el término de diez días, libre de ocupantes y cosas, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento con orden de allanamiento y auxilio de la fuerza pública, lo que así será declarado en la parte resolutive.-

Las costas, atento el resultado arribado, se imponen a parte demandada vencida, por ser ley expresa (art. 61 del NCPCC).-

Por ello, se

RESUELVE:

I).- HACER LUGAR a la demanda de desalojo por la causal de vencimiento contractual promovida por PABLO NICOLAS GABRIEL TERAN en contra de SUC. DE TERAN RODOLFO NICOLAS Y TERAN GONZALO ALBERTO, condenándolos en consecuencia a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes el inmueble ubicado en calle Mariano Moreno N° 1531 de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, en el plazo de diez 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, de conformidad a los considerandos precedentes.-

II).- COSTAS, según se considera.-

III).- HONORARIOS, oportunamente.-

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 29/12/2022

Certificado digital:

CN=JAKOBSEN Jorge Hector, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20213303865

Certificado digital:

CN=GUILLEN Juan Antonio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20225569690

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