

Expediente: **4122/24**

Carátula: **SACCOMANI CARLOS MARIA C/ GONZALEZ MARIA BELEN Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **12/06/2025 - 00:00**

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

20249825728 - SACCOMANI, Carlos Maria-ACTOR

90000000000 - GONZALEZ, MARIA BELEN-DEMANDADO

90000000000 - ACOSTA SEQUEIRA, Sergio Damian-DEMANDADO

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 4122/24



H106038514474

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

**JUICIO: SACCOMANI CARLOS MARIA c/ GONZALEZ MARIA BELEN Y OTROS s/ DESALOJO.-
EXPTE N°4122/24.-**

San Miguel de Tucumán, 11 de junio de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "SACCOMANI CARLOS MARIA c/ GONZALEZ MARIA BELEN Y OTROS s/ DESALOJO", del que

RESULTA:

Que en fecha 06/02/25 se presenta SACCOMANI CARLOS MARIA, DNI 17.376.437, en su carácter de locador, e inicia acción de desalojo, por la causal de falta de pago en contra de GONZALEZ MARIA BELEN, DNI N°41.346.148 y ACOSTA SEQUEIRA SERGIO DAMIAN, DNI N°42.525.723, en su calidad de co-locatarios y de cualquier otro ocupante, respecto del inmueble sito en en Avda. Salta N° 790 Piso "5" Dpto. 02, "Torre Salta y Santa Fe", San Miguel de Tucumán.

Sustenta la acción en el contrato de locación, celebrado con los demandados, el 12 de diciembre de 2022 por el plazo de 24 meses, siendo su precio \$50.000 por el departamento más \$5.000 por la cochera.

En los términos del art. 504 del CPCCT denuncia el abandono del inmueble y solicita practique inspección ocular en el inmueble motivo de la litis, a los fines de verificar su estado y además proceda el funcionario interviniente a la averiguación entre los vecinos para saber existencia y paradero de los inquilinos.

Sostiene que, ante la falta de pago de los alquileres en fecha 30/08/2024 se remitieron cartas documento al domicilio del inmueble locado que fueron recibidas por el Sr. Acosta en fecha 04/09/2024, las cuales no fueron contesta

das.

Señala que el Inmueble se encuentra totalmente desocupado, que según lo informado por el portero y vecinos del edificio el departamento fue abandonado por los locatarios en el mes de diciembre de 2024 sin haber dejado persona alguna en el mismo y sin atender llamados telefónicos ni contestar intimaciones.

Afirma que el inmueble no tiene energía eléctrica ni gas, hecho que acredita el estado de abandono, atento a que sin la misma no puede utilizarse el inmueble para ningún fin. Que producto del abandono del inmueble existe el riesgo de depósito de basura en los desagües pluviales del balcón, lo que produce el anegamiento de los mismos con la consiguiente filtración de agua hacia el interior del inmueble. De igual manera cualquier pérdida de agua en baños y sanitarios podría perjudicar el departamento y los pisos inferiores. Asimismo asegura que existe peligro de que pueda entrar cualquier persona extraña aprovechándose del estado de abandono del inmueble.

En cumplimiento del Art. 504 del CPCCT, se ordenó librar mandamiento a Oficiales de Justicia, a fin de que proceda a verificar el estado de ocupación del inmueble ubicado en Avenida Salta n° 790, Piso "5", Depto. 02 de esta ciudad, y practique las averiguaciones necesarias entre los vecinos para saber la existencia y paradero del inquilino y se dispuso correr traslado a la contraria por el término de tres días, lo que se realizó mediante edictos.

Constatado el abandono del inmueble, por decreto de fecha 27/02/25 se tuvo por disuelto el vínculo contractual y se ordenó la entrega provisoria del inmueble a la parte actora, en la persona de su letrado JOSÉ MANUEL LOBO M.P. 7296. Por lo que mediante acta de entrega provisoria de fecha 12/03/25, surge que constituidos en el inmueble, el mismo se encuentra libre de ocupantes (deshabitado), y se procede a poner en posesión del inmueble al letrado Jose Manuel Lobo M.P. 7296.

En ese estado los autos principales son llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

Que Saccomani Carlos María, DNI N° 17.376.437 inicia desalojo

en contra de Gonzalez María Belen y Acosta Sequeira Sergio Damian, y de cualquier otro ocupante, respecto del inmueble sito en Avda. Salta N° 790 Piso "5"

Dpto. 02, "Torre Salta y Santa Fe", San Miguel de Tucumán.

Funda su pretensión en un contrato de locación celebrado entre las partes en fecha 12/12/22 ,e invoca la causal de falta de pago de alquiler.

Denuncia el abandono del inmueble y solicita se aplique el procedimiento dispuesto en el Art. 504 del CPCCT.

Habiéndose librado el mandamiento ordenado de conformidad con lo dispuesto para el caso de abandono, consta en acta de fecha 19/02/25 que el mismo se encuentra libre de ocupantes y que existen bienes muebles que según manifestación del letrado son los que constarían en el contrato de locación.

Asimismo, habiendo sido notificados los locatarios, mediante edictos, sin haber comparecido y repuesta la planilla fiscal practicada en autos, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

Preliminarmente se destaca 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 el art. 490 CPCCT que preceptúa: "La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuya obligación de restituir sea exigible".

Así, la ley prevé que en esta vía únicamente se debatan cuestiones inherentes al uso y goce de la cosa; cuyo trámite es excepcionalmente abreviado y es concedido por el ordenamiento jurídico contra aquel cuya obligación de restituir sea exigible, no siendo el marco apropiado para reclamar la desocupación de un inmueble si quién lo ocupa alega y prima facie demuestra derechos posesorios sobre el mismo.

Debido a la naturaleza personal de esta acción y, en forma preliminar, corresponde analizar si la actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo.

Siguiendo esta línea de razonamiento, habiendo la parte actora fundado la acción en un contrato de locación, sólo debe demostrar su existencia. De esta manera cuando media un contrato de locación, el locador está legitimado para interponer la pretensión de reintegro de las cosas locadas, con prescindencia que sea o no propietario de ellas, porque en tal caso el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión.

Conforme surge de las constancias de autos la parte actora acompaña contrato de locación de fecha 12/12/22, del cual resulta que Saccomani Carlos María, en carácter de locador entrega en locación a Gonzalez María Belen y Acosta Sequeira Sergio Damian el inmueble de litis. El plazo de la locación se pacta en 24 meses, venciendo el mismo el 30/11/24 y el precio en \$50.000 por el departamento más \$5.000 por la cochera.

Probada la existencia del contrato de locación que vincula a las partes, cabe concluir que la parte actora está investida de legitimación activa suficiente para demandar, y que los demandados ocupan el inmueble de litis en calidad de locatarios, revistiendo carácter de tenedores precarios, con obligación de restituir.

En cuanto a la causal invocada de falta de pago, se debe tener en cuenta a más de la acreditación de la relación locativa, el atraso en el pago de por lo menos dos períodos vencidos y consecutivos de alquiler, (Art 1219 CCCN) y el cumplimiento de la intimación extrajudicial previa.

La actora expone que los demandados adeudan alquileres, surgiendo de las cartas documentos de fecha 30/08/24 que intimó a los accionados al pago de los alquileres adeudados de los meses de julio y agosto de 2024, bajo apercibimiento de resolver el contrato y demandar el desalojo.

Por todo lo expuesto, atento a que la obligación de restituir el inmueble de litis deviene exigible, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo incoada por Saccomani Carlos María en contra de Gonzalez María Belen y Acosta Sequeira Sergio Damian respecto del inmueble ubicado en Avda. Salta N° 790 Piso "5" Dpto. 02, "Torre Salta y Santa Fe", San Miguel de Tucumán.

Ahora bien, en autos la parte actora solicitó la entrega provisoria del inmueble de litis debido al abandono del inmueble por parte de los demandados, y atento a lo informado por el Oficial de Justicia en mandamiento agregado en fecha 21/02/2025 y habiéndose corrido traslado a los demandados conforme Art. 504, se tuvo por disuelto el vínculo contractual y se hizo lugar a lo peticionado

Por lo tanto habiéndose realizado en fecha 12/03/25 la entrega del inmueble de litis a la actora en forma provisoria y libre de todo ocupante, corresponde convertir dicha entrega provisoria en definitiva, conforme lo considerado.

Costas: a los demandados vencidos por ser ley expresa (Art. 61 CPCCT).

Asimismo, corresponde regular honorarios al letrado interviniente. El presente trata de un proceso de desalojo en el que 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.

Que teniendo en cuenta el contrato de locación, instrumento base de la presente acción, se considera a los fines regulatorios el precio de locación establecido en la cláusula cuarta (Precio) de \$55.000 el que se multiplicará por 18 (meses) atento al destino del inmueble conforme surge de la cláusula segunda (destino) vivienda (art. 57 L.A.) de lo que resulta la suma de \$990.000. A dicho monto y conforme criterio jurisprudencial que comparto (DRES.: ALONSO - COSSIO. 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 \$2.982.874,62 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 patrocinante de la actora, pero atento a lo exiguo del resultado arribado, se elevarán dichos montos hasta alcanzar el valor de una consulta escrita.

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la acción de desalojo promovida por **SACCOMANI CARLOS MARIA**, en contra de **GONZALEZ MARIA BELEN** y **ACOSTA SEQUEIRA SERGIO DAMIAN** y cualquier otro ocupante, respecto del inmueble ubicado en Avda. Salta N° 790 Piso "5" Dpto. 02, "Torre Salta y Santa Fe", San Miguel de Tucumán.

II) CONVERTIR EN DEFINITIVA la entrega provisoria realizada a **SACCOMANI CARLOS MARÍA** respecto del inmueble de litis.

III) COSTAS: a los demandados vencidos, como se considera.

IV) REGULAR HONORARIOS al letrado **LOBO JOSE MANUEL** (patrocinante del actor), por la labor profesional desarrollada en autos en la suma de **\$500.000 (PESOS QUINIENTOS MIL)**.

HAGASE SABER.-MDLMCT

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 11/06/2025

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>.