

Expediente: **434/20**

Carátula: **BRODERSEN LUIS ALBERTO RICARDO C/ SORIA ERNESTO RICARDO Y OTRO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA INTERLOCUTORIA**

Fecha Depósito: **29/06/2023 - 04:46**

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

90000000000 - *SORIA, ERNESTO RICARDO-DEMANDADO*

20179276020 - *BRODERSEN, LUIS ALBERTO-ACTOR*

20102208138 - *FARHAT, JAVIER RENE-DEMANDADO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

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

ACTUACIONES N°: 434/20



H20443422350

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

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

Sentencia N°71TOMO

Año: 2023

JUICIO: BRODERSEN LUIS ALBERTO RICARDO c/ SORIA ERNESTO RICARDO Y OTRO s/ DESALOJO EXPTE N° 434/20.-

Concepción, 28 de Junio de 2023.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el incidente de caducidad de instancia deducido en estos autos caratulados: “**BRODERSEN LUIS ALBERTO RICARDO vs. SORIA ERNESTO RICARDO Y OTRO S/DESALOJO**” (Expte. N° 434/20), y

CONSIDERANDO:

Que en fecha 27/03/2023 se presenta el apoderado del codemandado Dr. ANTONIO SEVERO TEJERIZO, sin reconocer acto procesal impulsivo alguno, interpone incidente de Caducidad de Instancia, por haber transcurrido el término previsto en el art. 240 inc.1. del NCPCT.-

Manifiesta que del sistema informático y constancias de autos, surge que plazo de 6 meses previsto en la norma citada supra se ha cumplido con creces, por cuanto el último movimiento procesal que

surge del expediente virtual es el decreto de fecha 15/04/2021 que dispone: “Agréguese mandamiento N°H20443236359 y téngase presente (art. 262 Procesal)”.-

Que aún cuando dicha actuación jurisdiccional no configura un verdadero impulso procesal del juicio principal, ya que todas las actuaciones de la parte actora, así como el último mandamiento N° H20443236359, están relacionados solamente con la cautelar de entrega anticipada de inmueble, esta medida no suspende el curso del plazo de caducidad del proceso principal.-

Que no obstante ello, aún partiendo desde el 15/04/21, ha operado en exceso el plazo la caducidad de instancia, sin que la parte accionante impulsara el proceso de desalojo.-

Sostiene que la omisión de la parte actora -impulsora del proceso- de instar el juicio principal de desalojo durante más de 2 años y 2 meses, demuestra un total desinterés por la prosecución del trámite del juicio, interés perdido luego de obtener la entrega anticipada del inmueble.-

Dice que la caducidad de la instancia se ha producido por exclusiva culpa de la parte actora, al no instar el curso del proceso principal como era su obligación legal, dentro de los términos establecidos por el Digesto Procesal. -

Concluye reiterando que habiendo permanecido inactivo el proceso desde el proveído del 15/04/21 hasta la fecha de esta presentación, transcurrió con creces el plazo de caducidad del art. 240 inc. 1 Procesal, por lo que solicita se declare la caducidad de instancia, con costas al accionante.-

Corrido el traslado de ley, en fecha 23/05/2023 contesta el apoderado del actor Dr. CARLOS SERGIO CORREA solicitando se declare abstracto el planteo de caducidad, en mérito a los argumentos vertidos en su presentación que a continuación se expresan brevemente.-

Explica los argumentos y la pretensión del proceso de desalojo.-

Manifiesta que su mandante se encuentra en posesión del inmueble de litis en virtud de la medida cautelar de entrega anticipada; que se desconocen los domicilios de los demandados quienes no se daban por notificados en los domicilios constituídos en el contrato de locación base de la demanda; que el contrato de locación venció el 01/04/2021 sin que los demandados hayan pagado jamás canon locativo alguno.-

Dice que no había razón alguna para seguir con el proceso de desalojo, puesto que ello implicaría gastos innecesarios, por ello nunca se formuló pedido de regulación ni ejecución de honorarios ni ninguna otra medida en contra de los demandados.-

Considera que no existen motivos para que dos años después de la entrega anticipada del inmueble, el codemandado Sr. Farhat peticione la caducidad de instancia sin explicitar a qué fines la solicita.-

Sostiene que el proceso y más aún el presente planteo de caducidad se ha tornado abstracto, porque los locales ya fueron arreglados y alquilados por su mandante, funcionando allí un restaurant conocido como “MICUMÁN”, por lo si prospera la caducidad sólo generaría inseguridades jurídicas.-

Se formula el interrogante respecto a que si caduca el proceso principal, también caería la cautelar de entrega anticipada, considerando que podría el demandado pedir ser restituido a la tenencia del inmueble, aún con contrato vencido, sin haber pagado nunca, por lo que se estaría consumando una estafa procesal y formula reserva de plantearla en caso de pretender el Sr. Farhat reingresar al inmueble por el que no pagó, destruyó y abandonó.-

En fecha 07/06/2023 obra dictamen del Sr. Agente Fiscal.-

Por providencia de fecha 08/06/2023 se dispone el pase de los autos a despacho para resolver el incidente de caducidad de instancia, previa notificación a las partes en los domicilio digitales correspondientes.-

Como principio general cabe señalar que la caducidad de instancia encuentra justificación en la necesidad de evitar la duración indeterminada de los procesos judiciales y constituye un modo de extinción del proceso que tiene lugar cuando en él no se cumple acto de impulso durante el plazo establecido por ley.-

Desde un punto de vista subjetivo, el fundamento de la institución radica, por un lado, en la presunción de abandono de la instancia que configura el hecho de la inactividad procesal prolongada y, por otro lado, en la conveniencia de que, en tales circunstancias, el órgano judicial quede liberado de los deberes que, eventualmente, le impone la subsistencia indefinida de la instancia (Palacio, Derecho Procesal Civil T. IV, pág. 218).-

La inactividad de la parte hace presumir su desinterés, una suerte de desistimiento tácito de la instancia y por otro lado, hay un interés público de que los procesos no se extiendan indefinidamente.-

Si bien es cierto la caducidad no configura una sanción al litigante por su inactividad procesal, sí es una consecuencia derivada de esa inactividad que crea la presunción de desistimiento o abandono del procedimiento, cuando concurren los presupuestos de: 1) Instancia (conjunto de actos procesales que se suceden desde la interposición de la demanda, hasta la notificación del pronunciamiento final hacia el que dichos actos se encaminan, Lino Palacio, Derecho Procesal Civil, T. IV, p.219); 2) Inactividad Procesal en ella (si entendemos el proceso como el conjunto de actos que se desarrollan en forma coordinada y progresiva, tendientes a un fin determinado, en otras palabras al dictado de la sentencia que resuelve la cuestión sometida a juzgamiento; la inactividad en el mismo significa quietud, estaticidad o paralización, en otras palabras ausencia de evolución, avance, progreso, etc., y 3) Plazo legal de duración de la inactividad (los que se encuentran fijados en los Códigos procesales de cada Jurisdicción Provincial).-

Analizadas las constancias de autos, se observa que el presente proceso se sustenta un contrato de locación que cuenta con firmas certificadas por escribano público celebrado entre las partes en fecha 05/03/2018 y cuya rescisión fue comunicada por el actor mediante CD de fecha 06/11/2020 .-

Que el Sr. Juez de Paz de Aguilares en fecha 01/03/2021, 02/03/2021 y el 03/03/2021 constató que en el inmueble "...no se encuentra nadie habitando el inmueble, que se encuentra en mal estado, que se encuentra en estado de abandono, con pasto alto, portón del frente sin llave, puerta violentada, con pocos muebles en mal estado, techos rotos, vidrios rotos".-

Lo expuesto motivó que en el 18/03/2021 se dicte sentencia ordenando "la entrega provisoria a la parte actora, siempre y cuando se encuentre libre de ocupantes y cosas, del inmueble objeto del presente juicio ubicado en Avenida Mitre esq. Ruta N° 38 de la ciudad de Aguilares, identificado con padrón N° 262719, que consta de dos espacios 1.- un salon Bailable destinado a discoteca y 2.- un salon de fiestas destinado a la realización de fiestas con servicio de catering".-

La simple lectura de las constancias de autos surge que, en la especie, el exámen del fondo de la cuestión litigiosa se ha tornado inoficioso, por cuanto la inexistencia de moradores y de los demandados, el estado de abandono del inmueble, y el silencio ante las CD remitidas por el actor, revela que los demandados hicieron abandono del inmueble objeto de la litis.-

El abandono del inmueble da lugar a un nuevo status iuris, que transforma sustancialmente los términos de la relación litigiosa. En el proceso de desalojo, el objeto procesal es estrictamente el de obtener el reintegro del inmueble por el actor, y el conocimiento del juez se circunscribe a verificar la procedencia de la pretensión. En este contexto, las partes carecen del interés procesal actual imprescindible para obtener a su favor el dictado de un fallo que recepte o rechace la pretensión inicial.-

La cuestión devino abstracta, estando vedado a los jueces efectuar consideraciones generales o abstractas (cfr. CSJTuc., "Lobo, Ramón Horacio y otros vs. Asociación Obrera Textil s/acción de amparo", 7/12/93; "Alvarez, Susana vs. ATEP s/acción de amparo", 18/4/94; "López Rougés, Manuel s/prescripción adquisitiva", 6/6/94; "Marti Coll, Carlos Nicolás J. vs. Gobierno de la Pcia. s/desalojo", del 29/11/94)

Al haberse extinguido el derecho del actor durante el pleito, se produjo la "definición de la controversia por cesación de la materia de discusión", según expresión de Chiovenda ("Principios de Derecho Procesal Civil", T°. 1, Ed. 1922, pg. 177 y 182), por lo que corresponde declarar terminada la contienda al configurarse como abstracta, resultando improcedente un pronunciamiento, tanto de condena a la demandada como de rechazo de la acción de desalojo.-

A lo analizado se agrega que el actor fue puesto en posesión del inmueble conforme lo ordenado por la sentencia de entrega referida ut supra.-

Sobre el particular, la CSJT, en sentencia No. 686, del 12.08.2002, estableció como doctrina legal que: "Habiéndose denunciado el abandono del inmueble y admitida la desocupación del mismo por el accionado, la intervención del órgano jurisdiccional se agota con la entrega del bien al actor; sin que corresponda pronunciarse por la procedencia o improcedencia del desalojo planteado en la demanda." CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal S/ DESALOJO Nro. Sent: 686 Fecha Sentencia 12/08/2002. DRES.: AREA MAIDANA - BRITO - GANDUR.-

"...El digesto procedimental con el artículo 434 crea una situación excepcional para un caso especial; admite y faculta de manera concreta la conclusión y entrega de manera definitiva de un inmueble a su propietario cuando se haya fehacientemente demostrado la existencia del abandono por cuenta del inquilino. Son calificados por Salas-Trigo Represas Cód.Civ.Anot. t.II, pág.268 de la siguiente manera: "El abandono a que se refiere este artículo y el 1562 inciso 1°, es la dejación material de la cosa sin persona que la cuide, provocando o pudiendo producir su deterioro; y se exterioriza a través de aspectos materiales que exteriorizan inequívocamente la intención del locatario de desprenderse del uso y goce de la cosa arrendada". Así también la doctrina señala que abandonar (como es el caso de autos), en principio significa desistir o renunciar a algo, este abandono puede ser expreso o tácito. En los casos referidos a la locación de inmuebles, el abandono está íntimamente relacionado con la falta de ocupación, porque el objeto principal de los contratos locativos es habitar o usar una finca (cfr. Mosset Iturraspe J. Novellino, N. La Locación y sus procesos judiciales, p. 70/71). El art. 434 del CPCyC constituye una adecuada reglamentación del ex art. 1564 del Código Civil y se halla supeditada a la circunstancia de que el inmueble se encuentre efectiva y totalmente desocupado y no se hubiere dejado persona alguna en el mismo. El precepto en estudio, reproduce en lo sustancial lo que dispone el art. 49 de la ley Nacional 21342 (Locaciones Urbanas): "Denunciado por el locador que el locatario ha abandonado el inmueble sin dejar quien haga sus veces, el juez recibirá información sumaria al respecto, ordenará la verificación del estado del inmueble por medio del oficial de justicia, quien deberá inquirir a los vecinos acerca de la existencia y paradero del locatario y mandará librar oficio a la policía al mismo efecto. No teniendo razón del paradero del locatario el juez mandará hacer entrega definitiva del inmueble al locador". Es decir que la norma autoriza al juez, no ya a adoptar las medidas necesarias para la

conservación de la cosa locada, sino a entregar definitivamente el inmueble al locador para su disposición y libre disponibilidad. Constatado en autos el abandono del inmueble, al poner en posesión del mismo al Sr. L., ya no se trató de una información sumaria a fin de proceder a la entrega provisional del inmueble, como medida cautelar (conforme lo dispone el art. 415 -entrega anticipada) sino que verificado el abandono definitivo, con intención manifiesta de no conservar su tenencia, dejándolo desocupado, con riesgo de que pueda entrar en él cualquier persona extraña, se produjo la entrega inmediata al locador. Por ello, al ser el objeto procesal de la acción de desalojo el de obtener el reintegro del inmueble y habiéndose producido el abandono por parte del locatario, dando lugar a un nuevo status iuris, mutó los términos de la relación litigiosa, tornando la cuestión abstracta (Cf. sentencia n° 133 de fc 24-03-2000 C.S.J.T.). DRES.: ALONSO - MANCA. (CCDL, Sala 2, LAZARTE CLEMENTE ENRIQUE Vs. COOPERATIVA DE TRABAJO EDUCATIVO INDEPENDENCIA LIMITADA S/ DESALOJO, Sent: 228 Fecha Sentencia 24/08/2017).-

Conforme lo expuesto, y atento a la entrega del inmueble de litis a actor, la cuestión de fondo del proceso de desalojo se tornó de abstracto pronunciamiento, por lo que el incidente de caducidad de instancia impetrado por el codemandado en fecha 27/03/2023 deviene improcedente, lo que así será declarado en la parte resolutive.-

Las costas, atento el resultado arribado, se imponen al codemandado vencido por ser ley expresa (art. 61 del NCPCC).-

Por ello, se

RESUELVE

I) NO HACER LUGAR al incidente de caducidad de instancia interpuesto por el codemandado en fecha 27/03/2023, por lo considerado.-

II) COSTAS, según se considera.-

III) HONORARIOS para su oportunidad.-

HÁGASE SABER.-

.- RNC

Actuación firmada en fecha 28/06/2023

Certificado digital:

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

Certificado digital:

CN=RODRIGUEZ MUEDRA Adriana Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27144275077

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