

Expediente: **3862/23**

Carátula: **RODRIGUEZ ROBLEDO LUIS GUILLERMO C/ RAMIREZ MARIA TRINIDAD S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **26/04/2024 - 00:00**

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

20186098979 - *RODRIGUEZ ROBLEDO, LUIS GUILLERMO-ACTOR*

90000000000 - *RAMIREZ, MARIA TRINIDAD-DEMANDADO*

20186098979 - *RUIZ TORRES, LUIS FERNANDO-POR DERECHO PROPIO*

20248028964 - *QUINTANS, LEANDRO-POR DERECHO PROPIO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 3862/23



H104057768576

JUICIO: RODRIGUEZ ROBLEDO LUIS GUILLERMO C/ RAMIREZ MARIA TRINIDAD S/ DESALOJO" EXPTE N°3862/23.

San Miguel de Tucumán, 25 de abril de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "**RODRIGUEZ ROBLEDO LUIS GUILLERMO C/ RAMIREZ MARIA TRINIDAD S/ DESALOJO" EXPTE N°3862/23**" de cuyo estudio,

RESULTA:

Que en fecha 26/10/2023 se presenta Rodríguez Robledo José Luis, por intermedio de su letrado apoderado e inicia juicio de desalojo por vencimiento de plazo locativo, en contra de Ramírez Maria Trinidad, respecto del inmueble ubicado en calle Congreso 603 (Esquina Lavalle) Piso 8 Departamento A (Unidad de vivienda 23) San Miguel de Tucumán, a fin de que se la condene a la desocupación del inmueble locado con costas a la accionada.

Señala que en fecha 03/09/2020 suscribió con la demandada un contrato de locación del inmueble cuyo desalojo motiva esta acción, fijándose como precio de la locación la suma total de pesos \$168.000 anual para el primer año de la locación transcurrido el cual se abonarían los sucesivos en forma mensual.

Sostiene que el plazo de la locación se convino en 3 (tres) años a contar desde el 1 de Septiembre de 2020 con vencimiento el 1 de Septiembre de 2023, encontrándose vencido el contrato desde el 1 de Septiembre de 2023, fecha en que el inmueble debió ser devuelto a su parte en las condiciones pactadas, no habiendo sido entregada la cosa locada por la locataria.

En fecha 30/10/2023 adjunta documentación original que se encuentra reservada en caja fuerte del Juzgado.

Corrido traslado de la demanda, efectuada la constatación prevista en los arts. 495 y 496 (Ley 9531), conforme lo informado por el Oficial Notificador en fecha 15/12/2023, y convocadas las partes a la audiencia prevista por el art. 466 Procesal (Ley 9531), comparecen el 27 de febrero de 2024.

En esa oportunidad la parte demandada contesta demanda en forma verbal y plantea falta de legitimación activa. La demanda manifiesta que el actor no es titular dominial del inmueble ni acredita poder de administración que lo habilite a iniciar esta acción. Señala que se demanda por vencimiento contractual y siendo esa la causal, en el contrato de locación expresamente se había estipulado que el locatario tenía derecho a prórroga por igual período, por lo que corresponde a su parte solicitar la renovación. Asimismo se provee la prueba documental acompañada por las partes.

Habiendo ofrecido las partes únicamente prueba documental y practicada planilla fiscal, la misma es abonada por el actor y demandada, por lo que los autos son llamados a despacho para dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

La pretensión de desalojo deducida por Rodríguez Robledo Luis Guillermo en contra de Ramírez María Trinidad, invocando la causal de vencimiento de plazo locativo, a fin de obtener la restitución del inmueble ubicado en calle Congreso 603 (Esquina Lavallo) Piso 8, Departamento A (Unidad de vivienda 23), San Miguel de Tucumán. Funda su pretensión en un contrato de locación celebrado con la accionada en fecha 03/09/2020.

Corrido traslado de la demanda la accionada deduce falta de legitimación activa. Reconoce la existencia de la relación locativa, pero manifiesta que el actor no es titular de dominio del inmueble por lo que no puede deducir esta acción. Invoca a su favor el derecho de renovación contractual por igual término, pactado en el contrato de locación. Por lo que encontrándose trabada la litis en estos términos corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

Cabe destacar 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 nuestro Digesto Procesal que en su art. 490 NCPCC 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, la cual es negada por la demandada.

En el punto recordamos que "()" la circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución del inmueble por quien carece de derecho a permanecer en la ocupación del mismo, no exime al accionante de acreditar su legitimación para promover la demanda, pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la concurrencia de la calidad alegada para demandar frente a la negativa del

demandado". (CSJT, "Petroil S.A. vs. López Augusto s/ Desalojo", 03/10/1996, Sentencia N° 819 del 23/10/1998; N° 113 del 08/3/2000; N° 570 del 09/8/2010 entre otros).

Ahora bien, en primer lugar la demandada cuestiona que el actor se titular del dominio del inmueble objeto de desalojo. Sin embargo, habiendo alegado el accionante un contrato de locación entre las partes, solo debe demostrar la existencia del convenio, pues no se requiere ser propietario para dar un inmueble en locación.

En este sentido la jurisprudencia se ha pronunciado diciendo: "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.- (CCDL - Sala 2 Nro. Sent: 145 Fecha Sentencia 25/06/2021).

El actor invoca un contrato de locación y como causal vencimiento de plazo locativo. La jurisprudencia señala al respecto que "solo corresponde al actor acreditar la existencia del contrato de locación que invoca haber celebrado con los demandados como así que se encuentra vencido" (CCDL, Sala 3, Sentencia N° 598, 18/12/13).

Por lo tanto, asume vital importancia dilucidar, si el accionante ha probado el vínculo contractual esgrimido, ya que, según sea el resultado que se obtenga, se le deberá reconocer, o negar en su caso, legitimación activa para accionar por desalojo.

A tal fin, el actor acompaña contrato de locación celebrado en instrumento privado de fecha 03/09/2020 en virtud del cual, Rodriguez Robledo Luis Guillermo da en locación a Ramirez María Trinidad, el departamento PH ubicado en calle Congreso 603, Piso 8 Departamento A (de esta ciudad, por el término de tres años a contar desde el 1 de Septiembre de 2020, con vencimiento el 1 de Septiembre de 2023, con derecho a prórroga por igual período de parte del locatario, oportunidad en que la locataria procederá a la inmediata devolución a su locador en perfectas condiciones libre de toda ocupación sin necesidad de previa interpelación extrajudicial o judicial. (Claúsula 2).

El contrato oportunamente celebrado posee fecha cierta atento a que se encuentran certificadas las firmas por Escribana Pública y consta el timbrado de impuesto de sellos de la DGR, siendo auténtico y oponible a terceros.

Al respecto la demandada reconoce la relación locativa con el actor, razón por la cual el contrato base de esta acción constituye un acto voluntario lícito (art. 944 CC) y debe reputarse plenamente válido y susceptible de producir consecuencias jurídicas entre las partes firmantes. Por lo tanto el contrato es ley para las partes, y ante el reconocimiento de la locación a la demandado le es oponible desde su celebración.

En lo atinente a la causal de desalojo, vencimiento de plazo locativo y, teniendo en cuenta la fecha de celebración del contrato, resultan aplicables las normas del Código Civil y Comercial de la Nación

(art. 7 CCCN). Así el art. 1206 del citado cuerpo normativo dice: "El locatario, esta obligado a mantener la cosa y conservarla en el estado en que la recibió"; el art. 1210 dispone que "al concluir el contrato debe restituir la cosa al locador en el estado en que la recibió...", y el art. 1217 establece que " son modos de extinción de la locación: a) el cumplimiento del plazo convenido.." (...).

Ahora bien, en cuanto a lo manifestado por la demandada respecto a la opción de prórroga a su favor por igual período, después del vencimiento de la locación, cabe precisar que la cláusula segunda del contrato de locación establece " el término de tres años a contar desde el 1 de Septiembre de 2020 con vencimiento el 1 de Septiembre de 2023, con derecho a prórroga por igual período de parte del locatario, oportunidad en que la locataria procederá a la inmediata devolución a su locador en perfectas condiciones libre de toda ocupación sin necesidad de previa interpelación extrajudicial o judicial".

El tema central a dilucidar es si el contrato de locación se extinguió con el vencimiento del plazo locativo fijado en la cláusula segunda, facultando al locador a requerir la entrega del inmueble locado, o si bien la locadora debe respetar el plazo de prórroga concedido como opción a favor del locatario en la misma cláusula, en cuyo caso el contrato de locación no se encontraría aún vencido.

Las partes estipularon dentro del contrato de locación base de la acción una opción de prórroga. La opción de prórroga es un acuerdo celebrado juntamente con el contrato originario, o bien durante su ejecución, mediante el cual las partes prevén que, al vencimiento del plazo, una de ellas tiene la facultad de renovarlo (crf. Lorenzetti, ob. cit., pag. 517).

La accionada sostiene que a ella le corresponde ejercer la acción de prórroga pactada, más no surge acreditado en forma fehaciente que antes de la demanda de restitución del inmueble locado, la locataria haya ejercido esta opción de renovar el contrato original por tres años más. Al contestar demandada en audiencia de conciliación la accionada manifiesta que le corresponde ese derecho, pero no indica que lo haya ejercido oportunamente.

Ante la ausencia de prueba idónea de la prórroga del contrato de locación de inmueble, la continuación de la ocupación en el inmueble por parte de la locataria, debe juzgarse como continuación de la locación en los términos del art. 1218 CCyCN.

Establece el art. 1218 del CCyCN 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. En este caso, el requerimiento de devolución se encuentra satisfecho con el traslado de la demanda de desalojo.

Se ha sostenido al respecto de la continuación de la locación que "una vez vencido el plazo pactado, o el mínimo presunto en ausencia de este, la conducta de las partes será considerada en el sentido de la continuación de la locación concluida en los mismos términos. De allí que se recalque en el texto de la norma, que "no hay tácita reconducción". El significado de esta última expresión puede definirse como la renovación automática del contrato en las mismas condiciones y por el mismo plazo a partir de una conducta inequívoca de las partes, y que, como tal, el Código no consagra." (Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso, Directores- Código Civil y Comercial de la Nación Comentado TIII, Página 601).

Por lo tanto la locación se encuentra acreditada y el actor ha demostrado estar habilitado para asumir la calidad de locador invocada al demandar, en virtud del contrato de locación acompañado. De ahí que, probada 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.

En virtud de lo expuesto, encontrándose acreditado el derecho de la parte actora a obtener la restitución del inmueble y la obligación exigible del demandado de hacer entrega del mismo, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo deducida por Rodriguez Robledo Luis Guillermo en contra de Ramirez María Trinidad, respecto del inmueble ubicado en calle Congreso 603 (Esquina Lavalle) Piso 8 Departamento A (Unidad de vivienda 23), San Miguel de Tucumán, condenando a la demandada a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, el inmueble de litis en el plazo de 30 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.

Asimismo, hágase saber al Oficial de Justicia que en caso de constatar la presencia de menores de edad viviendo en el domicilio y conforme lo previsto por el art. 103 inc. a) del Código Civil y Comercial, no se hará efectiva la medida y en consecuencia procederá a labrar un acta haciéndose constar los nombres, D.N.I. y parentesco de los menores.

Las costas se imponen a la demandada vencida por ser ley expresa (art. 61 NCPCCCT).

Honorarios: Corresponde regular honorarios en el presente juicio a los letrados intervinientes por su labor profesional desarrollada hasta la sentencia definitiva. 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 citada. 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 de \$14.000 mensual (\$168.000 anual %12) el que se multiplicará por 24 (meses) atento a que no se determinó el destino del inmueble (art. 57 L.A.) de lo que resulta la suma de \$336.000. A dicho monto y conforme criterio jurisprudencial que comparto (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 (03/9/2020), hasta la fecha de la presente regulación lo que asciende a la suma de \$ 1.208.095,06.

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 cctes. de la Ley 5480, se asignará el 12% de la base al letrado apoderado del actor.

Atento a lo exiguo del resultado arribado, corresponde regular los honorarios en el valor de una consulta escrita.

Respecto de los aranceles de la letrada Ramírez María Trinidad, quien interviene por derecho propio, no corresponde regulación por cuanto se le impusieron las costas del juicio y, conforme lo normado por el art. 11 (antes art. 12) de la ley arancelaria: "El abogado o procurador en causa propia podrá cobrar sus honorarios y gastos cuando su contraria hubiere sido condenada en costas."

La jurisprudencia señala que "no corresponde regulación de honorarios a los letrados accionados, por sus actuaciones cumplidas ante esta sede judicial, por cuanto no existe causa para cobrar honorarios. El art. 12 de la ley n° 5.480, expresamente dispone que abogado o procurador en causa propia, podrá cobrar sus honorarios cuando su contrario hubiese sido condenado en costas, supuesto que no se da en la especie" (CSJT - Sala Laboral y Contencioso Administrativo, Sent: 740, Fecha: 22/08/2006).

Por ello,

RESUELVO:

D)- NO HACER LUGAR a la defensa de falta de legitimación activa deducida por la demandada Ramirez Maria Trinidad, conforme lo considerado.

II).- HACER LUGAR a la demanda de desalojo deducida por Rodriguez Robledo Luis Guillermo en contra de Ramirez María Trinidad, respecto del inmueble ubicado en calle Congreso 603 (Esquina Lavalle) Piso 8 Departamento A (Unidad de vivienda 23) San Miguel de Tucumán, condenando a la demandada a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, el inmueble de litis en el plazo de 30 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.

III).- HÁGASE saber al Oficial de Justicia que en caso de constatar la presencia de menores de edad viviendo en el domicilio y conforme lo previsto por el art. 103 inc. a) del Código Civil y Comercial, no se hará efectiva la medida y en consecuencia procederá a labrar un acta haciéndose constar los nombres, D.N.I. y parentezco de los menores.

IV).- COSTAS: como se considera.

V).-REGULAR HONORARIOS al letrado **RUIZ TORRES LUIS FERNANDO**, por la labor realizada en el carácter de apoderado del actor hasta la sentencia definitiva, en la suma de **\$542.500** (Pesos quinientos cuarenta y dos mil quinientos).

VI).- NO REGULAR honorarios de la letrada **RAMÍREZ MARÍA TRINIDAD**, que interviene por derecho propio, conforme se considera.

HAGASE SABER.

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V Nominación

Actuación firmada en fecha 25/04/2024

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>.