

Expediente: **4698/22**
Carátula: **GRAÑA EMILIO MARCIAL C/ CORBALAN HUGO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **24/09/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - CORBALAN, HUGO-DEMANDADO
27186281107 - GRAÑA, EMILIO MARCIAL-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4698/22



H106018084801

JUICIO: GRAÑA EMILIO MARCIAL c/ CORBALAN HUGO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 4698/22.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 23 de septiembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en los autos caratulados: GRAÑA EMILIO MARCIAL c/ CORBALAN HUGO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 4698/22

RESULTA

En fecha 29/09/22 se presenta la letrada Claudia Reyven en el carácter de apoderada de Emilio Marcial Graña conforme al poder general para juicios que adjunta; y promueve demanda de desalojo en contra de Hugo Corbalán DNI 18.469.543 con domicilio real en el Barrio Nicolás Avellaneda IV (Solidaridad Evita) Manzana N, lote 46, Yerba Buena. Manifiesta que el inmueble objeto de la presente acción es en Barrio Los Fresnos s/n, ochava noroeste de la esquina con Av. Presidente Perón identificado con el Padrón dominial N- 7713 bis y con el Padrón Provincial 483.278.

Manifiesta que su mandante es titular dominial del bien y a la vez reviste la condición de comodante en virtud del contrato suscripto en fecha 18/07/06, donde se hizo constar que el inmueble se encontraba alambrado, limpio, desocupado y con un pequeño depósito construido en el ángulo noroeste.

Señala que el comodatario recibió el terreno, expresando que en adelante haría uso del mismo, y que se comprometía a su manutención en las mismas condiciones en que lo recibió. Agrega que también se comprometió a ejercitar un deber de vigilancia en virtud del cual debía comunicar de inmediato cualquier situación que modificara el estado del inmueble desocupado, así como a mantenerlo limpio, operativo y libre de malezas. Añade que, en esa oportunidad, el comodatario

manifestó que de obtener los correspondientes permisos y habilitaciones iba a desarrollar allí actividades de lavadero de vehículos, comprometiéndose a encuadrar dentro de las normativas vigentes.

Afirma que el comodatario quedó autorizado a solicitar servicios públicos (luz, gas, etc.), poniendo a su exclusiva cuenta tanto la gestión de obtención como su manutención, cancelación, libre deuda y retiro final.

Sostiene que según lo estipulado, el comodato se extendería hasta el 30/07/07, fecha en que debía ser restituido el inmueble, pero que sin embargo, se prolongó de hecho y en exceso del término contractual, sin que se modificaran los roles asumidos de comodante y comodatario.

Continúa diciendo que el 06/09/16, el actor intimó la restitución del inmueble libre de todo ocupante en un plazo de 30 días corridos a contar desde la recepción de la misiva, con más los costos y cargos punitivos que pudieran devengarse en caso de incumplimiento. Ello, bajo apercibimiento de aplicar multas y de iniciar acciones en defensa de su derecho, sobre lo cual no obtuvo respuestas.

Destaca que el 27/12/16 se realizó un acta de constatación, a pedido del actor por parte de la Escribana María Alejandra Zavalía (escritura n° 580), en la que comparece el titular dominial y expresa que es propietario del predio. Transcribe los dichos del accionante en esa oportunidad referidos a la tenencia ilegal del demandado en el inmueble objeto de la litis que se ocupa como lavadero de autos, quien según afirma, viene negándose a restituir el inmueble, pese a las reiteradas solicitudes de devolución efectuadas.

Manifiesta que en esa oportunidad, la escribana se constituyó en el inmueble mencionado, en el que constató la ocupación del demandado y el reclamo que vuelve a hacer el actor para que restituya el inmueble (cfr. términos del acta que transcribe).

Añade que, sin respuesta alguna a este reclamo, y persistiendo de hecho el comodato, se remitió nuevamente una misiva al demandado con fecha 01/06/22 mediante la cual lo intima a restituir la propiedad en el término de 15 (quince) días en reiteración a la intimación cursada en el año 2016. Afirma que frente a este reclamo, el demandado respondió en fecha 07/07/22, oportunidad en la cual rechaza la intimación así como también la existencia del comodato y se arroga derechos posesorios del inmueble cfr. términos que transcribe.

Señala que por gestiones del titular dominial, en fecha 07/03/2019 EDET S.A dio de baja al servicio y retiró el medidor del inmueble.

Entiende que la situación que posibilitó el ingreso del demandado al predio que ilegítimamente ocupa fue la celebración del contrato de comodato. Para fundar la legitimación pasiva, cita el Art 414 del Código Procesal vigente al interponer demanda en tanto permite que el desalojo proceda contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible. Concluye que la obligación de restituir del demandado se originó a partir de la interpelación que el actor le efectuara a restituir el uso del predio, o a partir del vencimiento del contrato de comodato, según se considere.

Posteriormente mediante un escrito titulado “amplia demanda”, acompaña documentación entre la que se encuentra: a) contrato de locación comercial entre el actor y Jorge Ferraro y Patricia Ledesma de fecha 30/11/22 con lo que acreditaría según sus dichos, la posesión animus domini del inmueble Padrón n° N-7713 bis y Padrón Provincial 483278; b) actas de infracciones datadas del año 2017, 2018 y 2019 por falta de habilitación comercial ni certificado de desinfección, entre otras causas; c) acta de clausura del año 2019.

En fecha 22/08/23 acompaña más documentación entre las que se encuentran: a) tres cartas documento, b) acta de constatación notarial de fecha 27/12/2016 con fotografías adjuntas, c) contrato de comodato, d) informe de dominio y e) escritura pública de venta del inmueble.

En fecha 12/09/23 se fija fecha de celebración de la primera audiencia oral, la que se reprograma para el 16/02/24 (SAE 12/12/23) disponiéndose que con la citación se corra traslado de la demanda y de la documentación presentada tanto al demandado como a todo ocupante del inmueble de litis. En esa oportunidad se realiza un plan de trabajo con las pautas que allí se transcriben y a las que me remito brevemente.

En fecha 20/12/23 el actor denuncia que el predio donde funcionaba el lavadero explotado por el demandado ha quedado en estado de abandono. Por ello, de conformidad con lo normado por el art. 504 CPCC, se libra mandamiento para constatar el estado de ocupación del inmueble y para que se efectúen averiguaciones entre los vecinos para saber de la existencia y paradero de sus habitantes, lo que se constata (SAE 20/02/24).

Posteriormente (26/02/24), con la acreditación del abandono del inmueble, se dispone la entrega provisoria del bien a la parte actora siempre y cuando se encuentre libre de ocupantes y bienes muebles, medida que se cumple (cfr. mandamiento de fecha 13/05/24).

Practicada la planilla fiscal (SAE 03/06/24), la actora repone el tributo y los autos pasan a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

La acción de desalojo persigue primordialmente obtener la restitución del uso y goce de un 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 intruso, aunque sin pretensiones a la posesión (Palacio, Lino E., “Derecho Procesal Civil”, T. VII, pág. 77 y sgtes.).

En el presente caso, el actor inicia juicio de desalojo por vencimiento del plazo del contrato de comodato que lo vinculaba al demandado, reclamando la desocupación y entrega del inmueble sito en Barrio Los Fresnos, Calle Los Fresnos S/N, (ochava noroeste de la esquina con Avenida Presidente Perón), Yerba Buena. Como fundamento de su pretensión invoca que el citado contrato -celebrado el 18/07/06 y vencido el 30/07/07- continuó de hecho manteniéndose en el tiempo, hasta que el actor intimó al demandado a que restituya el bien (cfr. misiva del 06/09/16 reiterada el 01/06/22), sin resultado favorable.

Cabe aclarar en primer lugar que, ante la denuncia por parte del actor del estado de desocupación del inmueble de litis y su posterior constatación, se imprimió a la causa el trámite del actual art. 504 CPCC. Al respecto, esta norma dispone que: “Denunciado por el locador que el locatario ha abandonado el inmueble sin dejar persona que haga sus veces, el juez se informará sumariamente al respecto, ordenará la verificación del estado del inmueble y previo traslado por 3 (tres) días al locatario, dará por resuelto el vínculo contractual o la protección legal y entregará el inmueble de inmediato al locador”.

En cumplimiento con lo dispuesto en esta norma, el oficial notificador verificó que la propiedad fue aparentemente utilizada para lavadero de autos, que se encontraba libre de ocupantes y que en apariencia, el lugar se encontraba abandonado. Así lo reflejan también las fotografías que adjunta al mandamiento (SAE 20/02/24).

En virtud de ello, en fecha 26/02/24 se dispuso su entrega provisoria al Sr. Emilio Marcial Graña como medida cautelar y habiéndose comprobado el supuesto previsto en el art. 504 CPCC (abandono de la propiedad) y corrido traslado de tal circunstancia al demandado en su domicilio real sito en calle Los Álamos al 400 S/N Manzana N – Lote 46 – B° Nicolás Avellaneda (Solidaridad Evita), Yerba Buena, aquel no lo contesta. Ello, a pesar que recibió personalmente la notificación y se negó a firmar (cfr. cédula de fecha 07/03/2024).

Finalmente consta que en fecha 13/05/24 el actor recibe de conformidad el inmueble libre de ocupantes y bienes y firma para su constancia (cfr. mandamiento de igual fecha).

Sin perjuicio de lo expuesto, subsiste aún la necesidad del dictado de un pronunciamiento que ponga fin a la relación contractual y acuerde certeza a los derechos de las partes intervinientes en autos. Ello es así toda vez que la entrega provisoria del inmueble es una medida judicial precautoria que tiene como único fin el de salvaguardar los derechos del propietario y evitar perjuicios a ambos contratantes. Se ha dicho que ni esta medida ni el depósito judicial de las llaves tienen entidad suficiente para resolver la acción de desalojo, ya que la disolución del vínculo locativo sólo se obtiene con la sentencia judicial que así lo resuelve (CDL, sala I, sentencia n° 110 del 3 de mayo de 1995).

Es decir que, conforme se ha dicho, por más que el demandado haya hecho abandono del inmueble y como consecuencia de ello se haya ordenado su restitución a la parte actora, el sentenciante está obligado a tratar y decidir el fondo.

Del examen de las constancias de autos se aprecia que la relación jurídica que invoca el actor y en la que sustenta su derecho a obtener el reintegro del inmueble precitado, es un contrato de comodato celebrado entre las partes el 18/07/06 que cuenta con certificación notarial de firmas y sellado de Rentas.

De sus términos surge que comparece por un lado Emilio Graña en el carácter de comodante y por el otro, Hugo Corbalán en el carácter de comodatario. Las partes convienen en celebrar un préstamo de uso –comodato- respecto de una parcela que le pertenece al primero ubicada en B° Los Fresnos S/N en ochava Noroeste de la esquina con Av. Perón, Yerba Buena, inmueble identificado con el Padrón provincial n° 483.278 – Matricula registral N-7713 bis.

Entre los términos acordados, se hizo constar que el comodatario desarrollará actividades de lavadero de vehículos, previa obtención de los permisos y habilitaciones pertinentes.

En cuanto a la duración del contrato, las partes acordaron que el convenio se extiende hasta el 30/07/07, es decir un año y 12 días desde su celebración, operando su vencimiento de pleno derecho sin necesidad de intimación alguna.

Las partes acordaron lo relativo a la conservación del inmueble (cláusula segunda), al incumplimiento del contrato con fijación de una cláusula penal (cfr. cláusula cuarta y quinta) y fijaron allí sus domicilios.

Destaco que el contrato acompañado en instrumento privado ha sido sellado en fecha 18/07/06, según surge del timbrado puesto por la Dirección General de Rentas de Tucumán y que cuenta con certificación notarial de firmas. De allí que, tengo por acreditada la existencia y contenido del contrato que unió a las partes y la legitimación activa del actor.

A lo dicho, cabe añadir la intimación cursada por el actor al demandado para que restituya el inmueble (cfr. misiva del 06/09/16 reiterada el 01/06/22) la que no fue negada y el reconocimiento que efectúa al Sr. Corbalan respecto a que el inmueble no es de su propiedad (cfr. acta de

constatación del 27/12/16 SAE 22/08/23).

Que siendo así, se concluye que los requisitos legales previstos en el art. 504 CPCC se encuentran cumplimentados, no siendo necesario tramitar todo el proceso de desalojo. Por ello, corresponde declarar disuelto el contrato de comodato de fecha 18/07/06, debiendo convertirse en definitiva la entrega provisoria al actor del inmueble objeto de esta litis, efectuada el 13/05/24.

En cuanto a la figura del garante, tengo presente que si bien las partes estipularon que el comodante se encontraba facultado a requerir la presentación de un garante ante el incumplimiento del contrato (cfr. cláusula cuarta), no consta que haya hecho efectiva esta opción ni tampoco que el actor haya solicitado la notificación al garante sobre la existencia del presente juicio a los efectos de que tenga la posibilidad de intervenir y ser escuchado. En efecto, el proceso tramitó únicamente con quien revestía el carácter de comodatario.

En mérito a ello, las costas se imponen al demandado Hugo Corbalan por resultar vencido (art. 61 del nuevo C.P.C.C.). Asimismo se reserva pronunciamiento de honorarios para ulterior oportunidad

Por ello;

RESUELVO:

I°.- HACER LUGAR a la acción de desalojo promovida por Emilio Marcial Graña DNI 10 013 171 contra Hugo Corbalán DNI 18 469 543 y **DECLARAR RESUELTO** el vínculo contractual que unía a las partes del presente litigio, en virtud del contrato de comodato de inmueble celebrado en fecha 18/07/06

II°.- CONVERTIR en definitiva la entrega del inmueble sito en B° Los Fresnos, Calle Los Fresnos S/N, (ochava noroeste de la esquina con Avenida Presidente Perón), localidad de Yerba Buena de esta Provincia, al actor Emilio Marcial Graña, a los efectos de permitir su libre disponibilidad.

III°.- COSTAS al demandado Hugo Corbalán por resultar vencido

IV°.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 23/09/2024

Certificado digital:
CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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