

Expediente: **4886/21**

Carátula: **REY RAUL ESTEBAN C/ AGUIRRE ALICIA ESTELA S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **30/10/2024 - 00:00**

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

20119008299 - REY, RAUL ESTEBAN-ACTOR

90000000000 - AGUIRRE, ALICIA ESTELA-DEMANDADO

20119008299 - SINGH, LUIS ALBERTO-POR DERECHO PROPIO

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°: 4886/21



H106038159583

**Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación**

**JUICIO: REY RAUL ESTEBAN c/ AGUIRRE ALICIA ESTELA s/ DESALOJO. EXPTE N°4886/21.**

San Miguel de Tucumán, 29 de octubre de 2024.

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver estos autos caratulados "**REY RAUL ESTEBAN c/ AGUIRRE ALICIA ESTELA s/ DESALOJO**", de cuyo estudio,

### **RESULTA:**

Que en fecha 16/09/2021 se presenta **RAUL ESTEBAN REY** DNI: 22.877.750, en su caracter de locador, e inicia juicio de desalojo, por la causal de vencimiento de plazo contractual y falta de pago de alquileres, en contra de **ALICIA ESTELA AGUIRRE** DNI: 25.707.774, como locataria del inmueble ubicado en calle Paunero al 2400 (2321) de la ciudad de la Lonja, Pilar, provincia de Buenos Aires y en contra de todo otro ocupante que se encuentre habitando el referido inmueble,

Relata que en fecha 31/10/2017 ha celebrado contrato de locación respecto del inmueble de litis con la accionada. Expone que el contrato se encuentra vencido y que la locataria a la fecha de la presentación de esta acción continuaba ocupando el inmueble, dejando de pagar los alquileres a partir del mes de julio de 2018. Indica el actor que ha reclamado el pago de los alquileres en diversas oportunidades, sin que la demandada respondiera a la solicitud de pago.

Sostiene el accionante que puso en conocimiento verbal a la accionada y a los garantes sobre la falta de pago de los alquileres y que en fecha 1/10/2019 (un mes antes de concluir el contrato de locación), constituyó en mora a la demandada y a ambos garantes, a través de cartas documentos.

Denuncia que en la propiedad se encuentra habitando Oscar Adrian Palavecino, ignorando si existen subinquilinos u otros ocupantes además de la locadora.

Expone que la suscripta es competente para entender en este proceso, en virtud de lo expresamente pactado por las partes en la cláusula décima primera del contrato de locación, sometiéndose a los tribunales ordinarios de esta ciudad de San Miguel de Tucumán, por lo previa vista al Fiscal Civil, la suscripta por decreto de fecha 8/05/2023 continua entendiendo en estos autos.

En fecha 17/03/2023 se recepciona documentación original del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VI° Nom. de este Centro Judicial Capital, correspondiente a los autos caratulados: "Rey Raul Esteban C /Bleckwedel Pablo S/ cobro ejecutivo de pesos" expte. N° 3262/20, documentación que se encuentra reservada en caja fuerte del juzgado.

Corrido el traslado de la demanda y en el marco de la constatación prevista en el art 496/497 CPCC, conforme lo informado en notificaciones realizadas mediante Cédulas Ley 22.172 por la Oficina de Mandamientos y Notificaciones de Pilar, Provincia de Buenos Aires, la demandada ha dejado vencer el plazo procesal para contestar demanda, por lo que se tiene por incontestada la demanda por decreto del 23/07/2024.

Declarada la cuestión de puro derecho, practicada planilla fiscal para el actor y abonada la misma, los autos son llamados a despacho para dictar sentencia, y

#### **CONSIDERANDO:**

La pretensión de desalojo deducida por Raul Esteban Rey en contra de Alicia Estela Aguirre y de todo otro ocupante que se encuentre habitando el inmueble ubicado en calle Paunero al 2400 (2321), de la ciudad de la Lonja, Pilar, provincia de Buenos Aires. Invoca la causal de vencimiento de plazo contractual y falta de pago de alquileres.

Corrido traslado de la demanda, la demandada no contesta quedando trabada la litis en estos términos.

De manera preliminar, 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 en su art. 490 NCPCC que preceptúa: "La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuya obligación de restituir sea exigible".

El objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia, y quien tiene acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privado de esa tenencia, sin que deba alegar ni probar ser el propietario de la cosa, ya que, salvo ciertas excepciones, las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos (art. 1177,CC). (Ramírez, Jorge Orlando, El Juicio de Desalojo, P. 12 Nova Tesis, 2002).

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.

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.

Resulta oportuno recordar 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 (...). (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).

En autos el actor invoca un contrato de locación y como causal de desalojo vencimiento contractual y falta de pago del canon locativo, por lo que en este caso corresponde al actor acreditar la existencia del contrato de locación que alega haber celebrado la demandada.

En autos el actor acompaña contrato de locación celebrado en instrumento privado de fecha 31/10/2017 en virtud del cuál Raul Esteban Rey, en carácter de locador, entrega en locación a Alicia Estela Aguirre un inmueble ubicado en calle Paunero n° 2.400 de la localidad de La Lonja, Partido de Pilar, provincia de Buenos Aires para ser destinado exclusivamente a vivienda familiar. (Cláusula primera). El plazo de la locación se pacta 24 meses, contados a partir del 1 de noviembre de 2017, venciendo el 31 de octubre de 2019 (cláusula segunda). Se constituyen como garantes de las obligaciones asumidas por la locataria Pablo Bleckwedel y Oscar Adrian Palavecino (clausula octava). Por lo tanto, el mencionado contrato posee fecha cierta atento a que se encuentran certificadas las firmas por Escribana Pública.

De esta manera resulta acreditado el vínculo contractual entre las partes y no habiendo la demandada contestado demanda, genera una presunción iuris tantum a favor del actor que solo puede ser destruida por la prueba del demandado, lo que en autos no aconteció.

Al respecto dice la jurisprudencia: "Debemos también destacar que se tuvo por incontestada la demanda, (...) El art. 416 inc. 3° del CPCCT dispone: "...Si el demandado no contestara, se lo tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos". Por tanto, la consecuencia derivada de la situación de incontestación de la demandada en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión del actor. (...) De manera que, "el valor del silencio no debe ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de qué es lo que se debe entender en caso de silencio de los demandados frente al traslado de la demanda pues la situación fue expresamente prevista y regulada en el caso de incontestación de demanda en el juicio de desalojo" (esta sala, sent. n° 298 de 27/5/2009, autos: Domfrocht Manuel c/Atencio José Luis y otra s/ Desalojo") (CCDL - Sala 2 Barrionuevo Justo Vicente vs. Villarreal Claudio Ruben y Otra s/ Desalojo Nro. Expte: 11693/14 Nro. Sent: 53 Fecha Sentencia 13/05/2020).

De allí que, probada la existencia del contrato de locación que vincula a las partes, cabe concluir válidamente que la parte actora está investida de legitimación activa suficiente para demandar en su carácter de locador y que la demandada ocupa el inmueble de litis en calidad de locataria.

I.- Vencimiento contractual.

Ahora bien, en cuanto a la causal invocada de vencimiento contractual, constituye una de las obligaciones del locatario el restituir la cosa arrendada una vez concluido el contrato de locación (art. 1.210 CCCN). Cuando el plazo ha sido estipulado entre las partes al celebrar el contrato de locación, una vez concluido éste, el locador podrá exigir el desalojo (art. 1223 CCCN).

Conforme surge del contrato de locación acompañado, en su cláusula segunda las partes convinieron la duración del contrato en 24 meses a partir del 1/11/2017 venciéndose el 31/10/2019.

Respecto a la demanda por desalojo incoada por la causal de vencimiento de plazo locativo se dijo 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, “Velarde Adriana Patricia vs. Rocha Lidia Ramona y Otro S/Desalojo”).

La parte actora alega que pese de haber requerido la devolución del inmueble locado a la demandada, no hizo entrega del inmueble de litis, por lo que se encuentra configurada la causal de vencimiento contractual.

## II).- Falta de Pago.

Respecto a la causal de falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación.

El art. 1219 del CCCN prescribe que: “El locador puede resolver el contrato: ...c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos.”

A su vez el art. 1222 del CCCN expresamente establece: “Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.”

El actor expone que la demandada adeuda alquileres, surgiendo de la carta documento de fecha 1/10/2019 que fue intimada la accionada al pago de los alquileres correspondiente a los meses de julio de 2018 hasta octubre de 2019. Asimismo conforme se desprende de la cláusula quinta del contrato de locación, el alquiler se fijó en la suma mensual de \$ 7.000 por mes hasta abril de 2018 inclusive; de mayo a octubre de 2018 de \$7.800; de noviembre de 2018 a abril de 2019 inclusive la suma de \$8.780 y de mayo de 2019 a octubre 2019 \$9.840, por lo que la causal de falta de pago se encuentra configurada y la obligación de restituir el inmueble de litis al demandado deviene exigible.

En merito a lo expuesto, la locación se encuentra acreditada 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, el vencimiento contractual, la mora en el pago de de alquileres y la intimación previa al pago de los mismos, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo incoada por Raúl Esteban Rey, en contra de Alicia Estela Aguirre respecto del inmueble sito en calle Paunero al 2400 (2321) de la ciudad de la Lonja, Pilar, provincia de Buenos Aires. Por lo tanto se condena a la accionada y a cualquier otro ocupante a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, el inmueble de litis en el plazo de 10 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 al letrado Luis Alberto Singh, por su labor profesional desarrollada en estos autos hasta la sentencia definitiva. Tratándose de un proceso de desalojo en el que se cumplió una etapa de las previstas en el art. 45 de la ley 5480, 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 que se multiplicará por 18 (meses) atento que el destino del inmueble es para vivienda (art. 57 L.A.) de lo que resulta la suma de \$ 177.120. A dicho monto y conforme criterio jurisprudencial que comparto (CCDYL. - Sala 2, autos: "Cristofaro Carmen Vita Vs. Lopez Peña Jorge Ramon S/ Desalojo, Sent: 231, del 03/06/2015.) se adicionan los intereses que resulten de aplicar la tasa activa del B.N.A. desde la fecha del contrato de locación (31/10/2017), hasta la fecha de la presente regulación lo que asciende a la suma de \$916.789.

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% (art 38 LA) de la base al letrado apoderado y dado que los valores resultantes no cubren el mínimo legal del art. 38 in fine de la ley arancelaria, se regulan los honorarios al letrado Luis Alberto Singh, en el valor de una consulta escrita, adicionándose el 55% por el doble carácter de su intervención (art 14 LA)

Costas: a la demandada vencida por ser ley expresa (art. 61 NCPCCCT.).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I)- HACER LUGAR** a la demanda de desalojo incoada por **RAUL ESTEBAN REY** en contra de **ALICIA ESTELA AGUIRRE**, respecto del inmueble sito en calle Paunero al 2400 (2321) de la ciudad de la Lonja, Pilar, provincia de Buenos Aires, condenando a la accionada y a cualquier otro ocupante a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, el inmueble de litis, en el plazo de 10 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.

**II).- 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.

**III).- COSTAS:** como se considera.

**IV).-REGULAR HONORARIOS** al letrado **LUIS ALBERTO SINGH**, por la labor realizada en el carácter de apoderado del actor hasta la sentencia definitiva, en la suma de **\$620.000 (PESOS SEISCIENTOS VEINTE MIL).**

**HÁGASE SABER.** -RDVB

**Dra. María Rita Romano**

**Juez Civil en Documentos y Locaciones**

**de la V° Nominación**

Actuación firmada en fecha 29/10/2024

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>.