

Expediente: 14/23

Carátula: **MIRANDA GERARDO ISAAC C/ LOPEZ ZULMA SANDRA ALEJANDRA S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **21/09/2023 - 04:45**

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

90000000000 - **LOPEZ, ZULMA SANDRA ALEJANDRA-DEMANDADO**

20118284845 - **MIRANDA, GERARDO ISAAC-ACTOR**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

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

ACTUACIONES N°: 14/23



H20441435333

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

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

Sentencia N°

152TOMO

2023

JUICIO: MIRANDA GERARDO ISAAC c/ LOPEZ ZULMA SANDRA ALEJANDRA s/ DESALOJO. EXPTE N° 14/23.-

CONCEPCIÓN, 20 de septiembre de 2023.

AUTOS Y VISTO:

El presente juicio caratulado: **MIRANDA GERARDO ISAAC c/ LOPEZ ZULMA SANDRA ALEJANDRA s/ DESALOJO - EXPTE. N° 14/23"** , de los que

RESULTA:

Que en fecha 23.05.2023 se presenta el letrado Jorge Eduardo Cinto, en su carácter de apoderado general para juicios de la parte actora, Miranda Gerardo Isaac, DNI: N° 12.857.205, con domicilio real en Sargento Cabral N.° 542, Barrio Alvear de la ciudad de Concepción, y constituyendo domicilio procesal en casillero digital N.° 20118284845, inicia juicio de desalojo en contra de Zulma Sandra Alejandra Lopez, DNI: N° 22.663.213, con domicilio en pieza habitación de 3 mtrs. Por 3 mtrs. Y un anexo de 2 x 1.50 mts. Aproximadamente, que se encuentran en el centro del terreno (separado de otras piezas habitaciones dentro del mismo lote que fueron locadas por el suscripto a

Sebastián Iñiguez y a Roque Rodríguez con los cuales no existe problema), ubicado en calle Ernesto Padilla n.º 1794 de esta ciudad de Concepción, y contra todo otro ocupante, por la causal de falta de pago, a fin de que se ordene desocupar el inmueble.

Manifiesta que ante este juzgado inició medida preparatoria judicial, en contra de la misma persona. Y solicita su acumulación.

Alega que la demandada fue puesta en la tenencia de la porción del terreno que ahora se reclama, por su hermano, que oficiaba de administrador del mismo, el que le arrendó basado en la confianza, con el compromiso de firmar un contrato a fin de año si es que decidía quedarse un tiempo más. Que su hermano fallece el 27.12.2022, circunstancia que fue aprovechada por la inquilina para quedarse en el lugar sin contrato y no abonar el precio locativo pactado, por los meses de dic/22 y enero/23, ni su proporción en el servicio de la luz.

Manifiesta que adjunta boleta de pago de EDET a su nombre, y plano de mensura del inmueble para prescripción adquisitiva de dominio del año 2013, padrón 251510 y 53529, denuncia policial de fecha 06.01.23 que acreditan su posesión sobre el lugar.

En fecha 30.05.2023 se ordena correr traslado de la demanda de desalojo, y la constatación prevista en el art. 496 procesal. En fecha 07.06.2023 se agrega acta labrada en fecha 05.06.2023 por oficiales de justicia.

Por presentación de fecha 23.06.2023 el letrado apoderado del actor solicita la entrega del inmueble por haberlo abandonado la inquilina, en los términos del art. 504 NCPCCCT por abandono.

Por decreto de fecha 26.06.2023 se ordena constatación en los términos del art. 504 procesal, practicándose la medida en fecha 25.07.2023 . Y se ordena correr traslado del pedido de entrega a la demandada, sin que nada conteste.

En fecha 03.08.2023 el letrado Cinto reitera pedido de entrega, se practica planilla fiscal, la que es abonada, pasando los autos a despacho para resolver por decreto de fecha 24.08.2023.

En fecha 30.08.2023 se ordena como medida previa, se intime a la parte actora a fin de que acompañe documentación original en formato papel, bajo apercibimiento de lo dispuesto por el art. 177 del NCPCCCT, la que es acompañada en fecha 24.07.2020. Regresando los autos a despacho para resolver.-

Por decreto previo de fecha 12.09.2023, en ejercicio de atribuciones conferidas por el art. 131 NCPCCCT y conforme lo previsto por el art. 504 NCPCCCT, se ordena notificar al actor, a fin de que en el término de 5 días acredite su legitimación activa para pedir la restitución del inmueble de litis, bajo apercibimiento de pasar a resolver con las constancias de autos. El actor efectúa presentación en fecha fecha 13.09.2023, volviendo los autos para resolver, encontrándose los mismos en estado de ingresar a su tratamiento de resolución, y

CONSIDERANDO

Que en fecha 23.06.2023 el letrado Jorge Cinto apoderado del actor, interpone demanda de desalojo, por falta de pago en contra de la parte demandada Zulma Sandra Alejandra López, sobre una pieza habitación de 3 mtrs. por 3 mtrs. y un anexo de 2 x 1.50 mts. aproximadamente, que se encuentran en el centro del terreno (separado de otras piezas habitaciones dentro del mismo lote), ubicado en calle Ernesto Padilla n.º 1794 de esta ciudad de Concepción.

Alega que la demandada entró en la tenencia del inmueble de litis, en virtud de un contrato de alquiler verbal celebrado por su hermano, Victor Miranda, quien oficiaba de administrador de su inmueble, antes de su fallecimiento. Que al fallecer su hermano, la demandada aprovechó la situación y se quedó sin contrato y sin pagar los meses de Diciembre/22, enero/23 y su proporción de la luz.

Que en fecha 25.01.2023 el actor intimó por carta Documento, CD N° 25441183, a la demandada en los términos del art. 5 de la ley de Locaciones Urbanas, y en su carácter de propietario y locador del inmueble ubicado en calle Ernesto Padilla N° 1794, el pago de los meses de alquiler adeudados, como el pago del servicio de luz, bajo apercibimiento de iniciar acción legal de desalojo. No habiendo la demandada contestado la misiva, lo que importa un reconocimiento tácito de su calidad de locataria del actor.-

De la medida preparatoria iniciada en fecha 06.02.2023 por el actor, surge en acta de constatación de fecha 14.04.2023 que el oficial de justicia se constituyó en el inmueble ubicado en calle Ernesto Padilla n° 1794, donde fue atendido por la Sra. López Zulma Sandra Alejandra, DNI: N° 22.663.213 quien se encontraba junto a su hija, López Celena, López Carlos, López Rodrigo y su nieta López Yamel, respondiendo que se encuentra en el inmueble en carácter de inquilina, que lo hace desde Julio del año 2022, y que el contrato se celebró en forma verbal entre la Sra. López Elena y el Sr. Víctor Miranda (hoy fallecido) hermano del Sr. Miranda Gerardo. Acta que fue firmada por la demandada.

De modo que del acta de constatación surge que la demandada reconoce la existencia de un contrato verbal de locación, y por ende, su carácter de inquilina.

Denunciado el abandono del inmueble por el actor y ordenada la inspección ocular, surge del acta de fecha 25.07.2023 que, constituido en el inmueble de litis, que a la luz de lo relatado por el actor en escruto de demanda, está compuesto por varias dependencias alquiladas a terceras personas con las que no existe conflicto, el Oficial de Justicia fué atendido por la Sra. Peralta Ana, DNI: N° 34.160.024 quien manifiesta ser inquilina de una de las dependencias del lugar, que además de ella existen dos inquilinos quienes se encuentran ausentes por trabajo, uno de nombre Roque Rodríguez y otra inquilina de la cual desconoce el nombre. Con relación a la Sra. Zulma Sandra Alejandra López manifiesta que no se encuentra habitando la vivienda hace aproximadamente 3 meses. Con lo cual queda acreditado el abandono.

De lo que resulta que en autos surge acreditado el abandono del sector del inmueble ubicado en calle Ernesto Padilla N° 1794 reclamado por el actor y la calidad de inquilina de la demandada, lo que torna procedente la entrega del inmueble al actor.-

El instituto procesal previsto por el art. 504 del CPCCT (ex art. 434 procesal), crea una situación excepcional para un caso especial, dentro del proceso de desalojo, ya que admite y faculta de manera concreta la conclusión y entrega de manera definitiva de un inmueble a su locador, cuando se haya fehacientemente demostrado la existencia del abandono por cuenta del inquilino.

La jurisprudencia es clara en el sentido que el art. 434 (hoy 504) se aplica solo en los casos de locación "La entrega de un inmueble en razón del alegado abandono del mismo por parte del locatario es una medida judicial precautoria de carácter provisorio que apunta a salvaguardar los derechos del locador (acreedor de tal obligación) y a evitarles perjuicios a ambos contratantes. Esta medida excepcional está prevista en el art. 434 del CPCC dentro del marco del juicio de desalojo y únicamente para el caso de conflicto entre locador y locatario. Se trata de una solución excepcional para un caso muy especial y por ende, para la viabilidad de esta medida se requiere la concurrencia de los extremos exigidos: contrato de locación, conflicto entre locador y locatario que se dirime en un

juicio de desalojo, abandono del inmueble y desconocimiento del paradero del locatario y no puede darse en otros supuestos; para los cuales la ley procesal ha diseñado el instituto de la entrega anticipada del inmueble dentro del proceso de desalojo; contemplado en el art. 415. DRES.: COURTADE - FAJRE.CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 1. COSTA NORA CRISTINA Vs. NAVARRO CLAUDIO SEBASTIAN S/ MEDIDA CAUTELAR (RESIDUAL) Nro. Sent: 360 Fecha Sentencia 28/09/2016.-

Por lo que luciendo configurados en autos los presupuestos para la entrega del inmueble que contempla el art. 504 procesal, se dá por resuelto el vínculo contractual y se hace lugar a la entrega de la pieza habitación de 3 mtrs. por 3 mtrs. y un anexo de 2 x 1.50 mts. aproximadamente, que se encuentra en el centro del terreno, objeto de la controversia, ubicado en calle Ernesto Padilla N° 1794 de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, al actor Gerardo Isaac Miranda, debiéndose librar mandamiento a Oficiales de Justicia, a fin de que proceda a ponerlo en posesión definitiva del mismo.-

COSTAS: No existiendo contradictor, no corresponde imposición de costas. (61 CPCCT).

En consecuencia, conforme lo previsto por los arts. 504 del CPCCT.

RESUELVO

I°.- DAR POR RESUELTO EL VINCULO CONTRACTUAL Y HACER LUGAR a la entrega definitiva del inmueble solicitada, en los términos del art. 504 del CPCCT por el actor Miranda Gerardo Isaac en contra de López Zulma Sandra Alejandra, conforme se considera.-

II°.- ORDENAR SE HAGA ENTREGA Y SE PONGA EN POSESION DEFINITIVA al actor, libre de ocupantes y cosas, de la pieza habitación de 3 mtrs. Por 3 mtrs. Y un anexo de 2 x 1.50 mts. Aproximadamente, que se encuentran en el centro del terreno, objeto de la controversia, ubicado en calle Ernesto Padilla N° 1794 de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán. A tal fin, líbrese mandamiento a los Sres. Oficiales de Justicia de este Centro Judicial.-

III°.- COSTAS, conforme se considera.-

IV°.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER.-

**SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE POR LA DRA. IVANA JACQUELINE E. MOCKUS, JUEZ. ANTE MI:
Dr. FILGUEIRA FERNANDO.SECRETARIO.-**

Actuación firmada en fecha 20/09/2023

Certificado digital:

CN=FILGUEIRA Fernando José Lucas, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23220578119

Certificado digital:

CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

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