

Expediente: **3949/20**

Carátula: **ROMANO HECTOR EDUARDO Y OTRA C/ CASAL ROBERTO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **29/11/2023 - 00:00**

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

20076903302 - CASAL, ROBERTO CESAR-DEMANDADO

90000000000 - ROMANO, HECTOR EDUARDO-ACTOR

20076903302 - MEDINA, CARLOS ALBERTO-POR DERECHO PROPIO

20335406185 - JIMENEZ PASTOR, HUGO-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 3949/20



H104057376321

JUICIO: ROMANO HECTOR EDUARDO Y OTRA c/ CASAL ROBERTO s/ DESALOJO-3949/20

San Miguel de Tucumán, 28 de noviembre de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "**ROMANO HECTOR EDUARDO Y OTRA c/ CASAL ROBERTO s/ DESALOJO-3949/20**" de cuyo estudio,

RESULTA:

Que en fecha 12/11/2022 se presenta Hector Eduardo Romano, por intermedio de su letrado apoderado e inicia juicio de desalojo por vencimiento de plazo locativo, en contra de Roberto Casal DNI: 20.433.102 respecto del inmueble ubicado en Ruta Nacional 9 km. 1286 (Villa Lastenia, Cruz Alta), a fin de que se lo condene a la desocupación del inmueble locado bajo apercibimiento de la fuerza pública.

Señala que celebró contrato de locación con el demandado en fecha 01/12/1995 respecto del inmueble de litis, por el plazo de dos años, contados a partir de la fecha de suscripción del acuerdo, venciendo el contrato el 01/12/1997, de acuerdo a las condiciones y modalidades que surgen del instrumento que adjunta.

Sostiene que con posterioridad al vencimiento del plazo locativo, el inquilino continuó ocupando el fundo, en razón de la tácita reconducción del contrato celebrado y en ese tiempo el mismo siguió abonando el respectivo canon. Pero que al encontrarse vencido el plazo contractual y ante la negativa del inquilino a desocupar el inmueble deduce esta pretensión. Por lo que solicita se ordene al locatario, subinquilinos y ocupantes a desalojar el inmueble locado.

En fecha 29/06/2021 adjunta documentación original que se encuentra reservada en caja fuerte del juzgado.

Corrido traslado de la demanda, en fecha 12/10/2021 se presenta el demandado Roberto Casal, con patrocinio letrado y opone excepción previa, rechazada por resolución en fecha 26/03/2022.

En fecha 4/04/2022 el demandado contesta demanda, opone defensa de falta de legitimación activa.

Niega todos y cada uno de los hechos y el derecho invocado por la contraria que no sean de expreso reconocimiento de su parte.

Niega que el actor tenga capacidad procesal para iniciar un proceso de desalojo; que la causal esgrimida sea consecuencia del vencimiento de plazo locativo; que su parte haya celebrado un contrato de locación con el actor en fecha 1/12/1995 respecto del inmueble de litis; que vencido el plazo locativo, su parte haya continuado ocupando el fundo, en razón de la tácita reconducción del contrato celebrado, y que durante dicho lapso de tiempo haya abonado el respectivo canon; que su parte se haya negado a desocupar el fundo, no obstante el vencimiento de la relación locativa. Desconoce y niega la totalidad de la prueba documental acompañada por la contraria.

En fundamento de la defensa de falta de legitimación activa sostiene que el actor carece de la virtualidad jurídica para detentar la calidad invocada, por cuanto en los procesos de desalojo tienen legitimación activa los titulares de una acción personal que pretendan excluir a otros de la tenencia del inmueble. Manifiesta que de la documentación acompañada por el actor, donde invoca el caracter de locador, surge que el contrato de locación que data del año 1995 no cumple con los recaudos legales para ejercer la presente acción, ya que el Sr. Hector Eduardo Romano no es titular dominial del inmueble, ni tampoco posee autorización, poder y/o otro instrumento que permita actuar como tal.

Señala que de los informes de dominio que acompaña, el inmueble de litis se encuentra individualizado con el padrón inmobiliario n°70141, cuyos titulares dominiales son Vicente Romano, Jose Romano y Antonio Romano, condminos en la proporción de 1/3 cada uno, por lo que considera que el actor al no acreditar poder, autorización y/o instrumento que permita actuar en tal caracter, carece de capacidad procesal para actuar en la misma.

Como verdad de los hechos expone que respecto a la relación locativa, su parte reconoce expresamente la existencia del tal relación, pero la misma concluyó haciendo entrega del fundo locado al tiempo de su vencimiento y no adeuda suma alguna en concepto de canon locativo.

Manifiesta que no fue una grata sorpresa la intimación cursada por la actora mediante carta documento CD 049462839 de fecha 15/07/2020 reclamándole la entrega del fundo y cuestiones que nada tiene que ver con su actuar y proceder. Hace notar que la intimación no fue ofrecida como prueba documental por la contraria al momento de interponer la demanda.

Expone que en fecha 22/07/2020 contesta el despacho telegráfico mediante carta documento CD072941862 la que acompaña, negando por falaz, temeraria y maliciosa lo vertido por la contraria, afirmando la inexistencia de cualquier relación contractual entre las partes, menos aun de caracter locativo, como tambien la posibilidad cierta de adeudarse suma alguna, bajo cualquier concepto.

Sostiene la carencia de legitimación activa por parte del actor y la causal invocada para fundar su demanda, cuando su parte ha procedido, vencido el mismo, a hacer entrega del fundo.

En cuanto a la situación del inmueble objeto de litis considera que es necesario puntualizar la evolución histórica respecto de la situación registral y su actual condición y litigios respecto del

mismo.

Dice que del informe de dominio surge que el inmueble pertenece a Vicente Romano, Jose Romano y Antonio Romano, condominos de 1/3 cada uno, mediante operación de venta acaecida en fecha 21/12/1950. Que los titulares de dominio compran al Sr. Víctor Zenon Santillan, cuatro inmuebles, en el cual esta incluido el inmueble de litis, mediante compra celebrada ante el notario Emiliano H. Gauna. Que a posteriori mediante boleto de compraventa los titulares dominiales venden dicho inmueble en fecha 23 de octubre de 1953 a favor de la Sra. Isabel Gutierrez, habiéndose realizado la confección de planos y división de las parcelas en fecha 15/08/1958.

Expresa que Isabel Gutierrez vende en fecha 30/06/1983 a favor del Sr. Jose Manuel Martinez, el inmueble mediante boleto de compraventa, actuando el escribano Humberto Scarso Remarca, que el comprador José Manuel Martinez inicio los trámites para la inscripción del boleto de compraventa ante el Registro inmobiliario de la provincia.

Manifiesta que el actor dió en arriendo una superficie de una hectárea (10.000 m²), que el contrato oportunamente celebrado carece de fecha cierta, atento a que no fue certificada las firmas de ambos contratantes por un escribano y con el agregado que 22 años después fue intervenido por la DGR.

Pone de manifiesto que en el año 1996 su hermano Edmundo Julio Gabriel Casal, adquiere una propiedad cuyo lindero colinda con ruta n° 9, a nombre de la razón social Transcit SA, y posteriormente en fecha 15/07/1997 su hermano mediante cesión de boleto de compraventa adquirió del sr. Martinez el inmueble objeto de litis, instrumento que fue certificado por la notaria Adriana Z. de Michel, encontrándose desde aquel entonces, hasta la fecha de esta presentación en posesión pública, pacífica del citado inmueble.

Considera, conforme lo manifestado por su parte, que el actor no obstante la carencia de legitimación activa, la inconsistente y falaz instrumento que intenta hacer valer (contrato de locación) queda acreditado además que desde el año 1997 a la fecha no tuvo ni tiene la posesión del inmueble que pretende desalojar.

Dice que la presentación del actor es una aventura procesal, carente de sustento y pone en conocimiento que la actora inicio un proceso respecto del inmueble de litis en contra de su hermano en los autos caratulados "Casal, Edmundo Julio Gabriel s/ usurpación, expte 46615/20, el que tramita por ante la fiscalía conclusional de delitos complejos, pretendiendo señalar la indeterminación en cuanto a la pretensión del actor, ya que expone que por un lado demanda penalmente a su hermano y por el otro pretende un desalojo hacia su persona, siendo su proceder contrario a derecho. Ofrece prueba.

Ordenada la apertura a prueba de la causa, vencido el período probatorio se procede a agregar los cuadernos de prueba habiendo ofrecido el demandado: D1-Documental (Producida); D2-Informativa (No Admitida); D3-Testimonial (No Admitida), conforme informe actuarial de fecha 02/08/2022.

Practicada planilla fiscal, la misma es abonada en su totalidad por el actor, por lo que previo cumplimiento con el 496/497 del NCPCC, y encontrándose agregada el acta de constatación realizada en fecha 24/05/2023, los autos son llamados a despacho para dictar sentencia y,

CONSIDERANDO:

La pretensión de desalojo deducida por Hector Eduardo Romano en contra de Roberto Casal a fin de obtener la restitución del inmueble ubicado en Ruta Nacional 9 km. 1286 (Villa Lastenia, Cruz Alta), por la causal de vencimiento de plazo locativo. Funda su pretensión en un contrato de locación de fecha 1/12/1995.

Corrido traslado de la demanda el accionado deduce falta de legitimación activa. Reconoce la existencia de la relación locativa, pero manifiesta que la misma concluyó y que hizo entrega del fundo locado al vencimiento del contrato. Invoca respecto del inmueble de litis, que su hermano Edmundo Julio Gabriel Casal en fecha 15/07/1997 lo adquiere, mediante cesión de boleto de compraventa del sr. Martinez y que desde 1997 hasta la fecha el actor no tuvo la posesión del inmueble que pretende desalojar. Por lo que encontrándose trabada la litis en estos términos corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

Pasando al análisis de la cuestión de fondo, 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".

Cabe analizar, en primer lugar, si la actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, la cual fue negada por el demandado, toda vez que su ausencia genera la improponibilidad subjetiva de la demanda.

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, entre otros).

Ahora bien, en primer lugar el demandado cuestiona que el actor no tiene la posesión del inmueble de litis, que nunca poseyó el inmueble desde esa época a la actualidad. Sin embargo en autos el actor alegó un contrato de locación y no se requiere ser propietario para dar un inmueble en locación. Asimismo la ley prevé que en esta vía únicamente se debatan cuestiones inherentes al uso y goce de la cosa, cuyo trámite es concedido por el ordenamiento jurídico contra aquel cuya obligación de restituir sea exigible.

En este sentido la jurisprudencia se ha pronunciado al decir que: "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).

Cabe señalar entonces, que cuando la acción es ejercida invocando la existencia de una relación contractual entre las partes, el accionante debe acreditar solo su existencia.

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, “Velarde Adriana Patricia vs. Rocha Lidia Ramona y Otro S/Desalojo”).

Por lo tanto, asume vital importancia dilucidar, si el accionante ha probado el vínculo contractual esgrimido (locación), 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 1/12/1995 donde Hector Eduardo Romano da en locación a Roberto Cesar Casal un terreno de una hectárea ubicado en Ruta 9 Km 1286, Villa Lastenia, Cruz Alta (1°); el término del contrato es de dos años contado desde el día 1 de diciembre de 1995, por lo que su vencimiento se opera de pleno derecho el 1 de diciembre de 1997 (2°); que el locatario ocupará la propiedad locada para guardar acoplados de camiones y no podrá cambiar su destino ni hacer modificaciones (7°); consta asimismo que se pactó que la entrega de la propiedad locada deberá justificarla el locatario con documento escrito del locador, no admitiéndose otro medio de prueba (11°).

En cuanto al contrato de locación acompañado debía ser reconocido por la persona a quien se opone para tener validez. A diferencia de los instrumentos públicos que gozan de presunción de autenticidad, los instrumentos privados no gozan de esa presunción y carecen por lo tanto de todo valor probatorio mientras no haya sido judicialmente reconocido por el interesado o, en su defecto, declarada debidamente reconocido por el juez competente (cfr. Belluscio, Augusto C. y Zannoni, Eduardo A.: “Código Civil”, T. 4, pág. 663; ídem: Brebbia, Roberto H.: “Hechos y actos jurídicos”, T. II, pág. 534).(CSJT, Sent. N° 57, fecha: 27/02/2007).

Al respecto el demandado reconoce la relación locativa con el actor y alude que el contrato oportunamente celebrado carece de fecha cierta atento a que no se encuentran certificadas las firmas. De lo que se colige que no desconoció la existencia del contrato, 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 al demandado le es oponible desde su celebración.

Y si bien el contrato de locación se encuentra sellado por la Dirección General de Rentas en fecha 20/08/2020 adquiriendo fecha cierta, lo es respecto de terceros y no del propio demandado.

Señala la jurisprudencia que "La autenticidad del instrumento privado y correlativa eficacia y oponibilidad a personas distintas de los intervinientes en él, no tiene como solo presupuesto el reconocimiento de las firmas, sino que requiere el requisito adicional de la adquisición de fecha cierta. La existencia de la fecha cierta en los instrumentos privados se funda en la necesidad de evitar que las partes se pongan de acuerdo para fraguar un documento antedatándolo con el objeto de burlar los derechos de terceros o sucesores universales. El art. 317 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que “La eficacia probatoria de los instrumentos privados reconocidos se extiende a los terceros desde su fecha cierta. Adquieren fecha cierta el día en que acontece un hecho del que resulta como consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o no pudo ser firmado después. La prueba puede producirse por cualquier medio, y debe ser apreciada rigurosamente por el juez”.El presente artículo omite los casos contemplados en el Código en el art.

1035, con variadas interpretaciones jurisprudenciales encontradas. El supuesto que aquí se plantea es amplio; no se establecen ni siquiera con una simple enunciación los casos de fecha cierta más reconocidos o tenidos en cuenta, como la de su exhibición en juicio o en cualquier repartición pública con el archivo correspondiente; la de su reconocimiento ante un escribano y dos testigos que lo firmaren; la de la transcripción en los registros públicos, y la del fallecimiento de la parte que lo firmó, o del que lo escribió, o del que firmó como testigo, entre otros casos encontrados por la doctrina y avalados por la jurisprudencia mayoritaria, -como la certificación notarial de las firmas, los timbrados de máquinas especiales entre otros. El supuesto plantea que los instrumentos privados adquieren fecha cierta el día que acontece un hecho del que resulta una consecuencia ineludible que el documento ya estaba firmado o que no pudo ser firmado después. Entonces, la enumeración prevista en el Código vigente pasa a ser meramente enunciativa, y así, se contemplan todos los casos que puedan ocurrir que sirvan para corroborar el acaecimiento de tal hecho. Por fecha cierta se entiende a aquella que otorga certeza de que el instrumento privado ya estaba firmado al momento de su producción, o no pudo ser firmado después de su acaecimiento (Rivera). Agrega Llambías que el valor probatorio de los instrumentos privados sólo se extiende a los terceros a partir del momento en el que adquieren fecha cierta, que concuerda con la primer parte del presente artículo. Circunstancia esta que incide en la cuestión confirmando verosimilitud al contrato de locación invocado en un doble aspecto, en cuanto a su valor probatorio, atento al sello de certificación notarial de firmas de los otorgantes y el sello de la DGR (cfr. arts. 993, 994, 997, 998 y ccdtes. Cód. Civil, actuales 296, 299 y 300 del Cód. Civ. y Comercial de la Nación), y en cuanto a la fecha cierta, y con ello su oponibilidad a terceros. (CCDYLFyS, concepción. Sent: 119 Fecha 27/09/2022).

En cuanto 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 de Velez (art 7 CCC). Así el art. 1556 del CC establece: "El locatario, esta obligado... a conservar la cosa en buen estado ya restituir la misma cosa al locador o a quien perteneciese acabada la locación", y el art. 1604 del CC establece que "La locación concluye: si fuese contratada por tiempo determinado (...) (inc. 1).

Ahora bien, en cuanto a lo manifestado por el demandado respecto al contrato de locación que data del año 1995 y que al vencimiento del contrato entregó el inmueble locado, cabe precisar que la clausula 11° del contrato de locación establece que la entrega de la propiedad debe justificarla el locatario con documento escrito del locador. Y si el demandado afirma que entregó el inmueble al locador concluida la locación debió acreditarlo, lo que no acontece en autos.

A más de ello, del acta de constatación de fecha 24/03/2023 realizada en el marco del art 496/497 del NCPCC (Ley 9531) por el Juzgado de Paz de la Banda del Río Salí, surge que constituido en el inmueble de litis el encargado de realizar la medida, es atendido por Casal Roberto DNI: 26.249.940, quien dice ser hijo de Casal Roberto César, y manifiesta que ocupan el inmueble en calidad de propietarios desde el año 1990. Asimismo el demandado acompaña cartas documentos que las incorpora al proceso, de cuyo intercambio epistolar surge que Romano Hector Eduardo envió carta documento a Casal Roberto en fecha 15/07/2020 requiriéndole la entrega del inmueble, y en fecha 21/07/2020 Roberto Cesar Casal responde la carta documento enviada negando la relación locativa. Y en su contestación de demanda a más de reconocer la relación locativa con el actor, afirma que el inmueble de litis lo adquiere su hermano Edmundo Julio Gabriel Casal (quien no es parte en el proceso) en el año 1997.

La jurisprudencia expone que: "...frente al contrato de locación que confiere legitimación activa a la demandante, la parte demandada a los efectos de resistir la acción debía desacreditar ese vínculo locativo, lo cual no aconteció; más aun -como se expuso-el contrato fue reconocido por el demandado. Como consecuencia, no acreditando circunstancia o título que lo habilite a ocupar y/o retener el inmueble, su obligación de restituir surge evidente y por ende resulta legitimado

pasivamente respecto de la presente acción de desalojo.-CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2 Nro. Sent: 398 Fecha Sentencia 23/10/2023)

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.

Ahora bien, el demandado alega que su hermano adquirió el inmueble de litis el 15/07/1997 mediante cesión de boleto de compraventa, y acompaña en copias digitalizadas de instrumento privado de cesión de boleto de compraventa celebrado entre Miguel Martinez y Julio Gabriel Casal, sin embargo no logra demostrar la transferencia dominial a nombre de su hermano Edmundo Julio Gabriel Casal, pues del informe del Registro Inmobiliario que acompaña surge que los propietarios del inmueble son Romano José, Romano Antonio y Romano Vicente, en condominio.

Sin perjuicio de ello, reclamándose mediante la acción de desalojo solo derechos personales a obtener la restitución del inmueble y no derechos reales, estos deben hacerse valer por la vía y forma que correspondan.

Por lo tanto no surgen de autos otras pruebas que permitan repeler la acción intentada, de lo que se colige que la obligación de restituir del demandado deviene exigible, por lo que se rechaza la defensa de falta de legitimación activa deducida por el demandado.

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 Hector Eduardo Romano en contra de Roberto Casal y demás ocupantes del inmueble de litis, respecto del inmueble que se encuentra ubicado en Ruta Nacional 9 km. 1286 (Villa Lastenia, Cruz Alta), condenando al demandado 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 al demandado vencido 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 \$200 el que se multiplicará por 24 (meses) atento al destino del inmueble conforme surge de la cláusula 7° (art. 57 L.A.) de lo que resulta la suma de \$4.800. 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, hasta la fecha de la presente regulación, llegando así al monto de \$ 44.144 que se fija como base.

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 cc de la Ley 5480 y se asignará el 12% de la base al letrado apoderado de la actora con más el 55% por el doble carácter de su actuación y al letrado patrocinante de la parte demandada el 8%. Pero atento a lo exiguo del resultado arribado, corresponde regular los honorarios del letrado Hugo Jimenez Pastor en el valor de una consulta escrita mas el 55% por su doble caracter y al letrado Carlos Alberto Medina patrocinante del demandado en el valor de una consulta escrita.

Por le incidente de excepcion previa resuelto en fecha 26/03/2022 se asignará de conformidad con lo dispuesto por el art. 59 de la L.A., al letrado apoderado de la parte actora, el 20% de lo regulado en el principal como ganador, y al letrado patrocinante del demandado el 10% de lo regulado en el principal como perdedor.

Por ello,

RESUELVO:

I)- NO HACER LUGAR a la defensa de falta de legitimación activa deducida por el demandado Roberto Casal, conforme lo considerado.

II).- HACER LUGAR a la demanda de desalojo deducida por Hector Eduardo Romano en contra de Roberto Casal y demás ocupantes del inmueble de litis, que se encuentra ubicado en Ruta Nacional 9 km. 1286 (Villa Lastenia, Cruz Alta), condenando al demandado 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.

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).- 1) REGULAR HONORARIOS al letrado **Hugo Jimenez Pastor**, por la labor realizada en el caracter de apoderado del actor hasta la sentencia definitiva en la suma de **\$279.000 (pesos doscientos setenta y nueve mil)**. **2).- REGULAR HONORARIOS** al letrado **Carlos Alberto Medina**, por la labor realizada en el caracter de patrocinante del demandado hasta la sentencia definitiva en la suma de **\$180.000 (pesos ciento ochenta mil)**.

VIII).- 1) REGULAR HONORARIOS al letrado **Hugo Jimenez Pastor**, por su labor en el incidente de excepciones previas resuelto en fecha 26/03/2022 en la suma de **\$55.800 (pesos cincuenta y cinco mil ochocientos)**. **2) REGULAR HONORARIOS** al letrado **Carlos Alberto Medina**, por su labor en el incidente de excepciones previas resuelto en fecha 26/03/2022 en la suma de **\$18.000 (pesos dieciocho mil)**.

HÁGASE SABER. RDVB. SEM

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V Nominación

Actuación firmada en fecha 28/11/2023

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>.