

Expediente: **2057/23**

Carátula: **GOMEZ MIGUEL ALFREDO C/ MENDOZA MARIA ARGENTINA Y OTRO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **28/08/2024 - 00:00**

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

90000000000 - **TORRES, RUBEN ALFREDO-DEMANDADO**

90000000000 - **MENDOZA, MARIA ARGENTINA-DEMANDADO**

27318668243 - **GOMEZ, MIGUEL ALFREDO-ACTOR**

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 2057/23



H104068036768

JUICIO: GOMEZ MIGUEL ALFREDO c/ MENDOZA MARIA ARGENTINA Y OTRO s/ DESALOJO - EXPTE N° 2057/23

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 27 DE AGOSTO DE 2.024

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados “**GÓMEZ MIGUEL ALFREDO VS. MENDOZA MARIA ARGENTINA Y OTRO S/DESALOJO**”. Expte. N° 2057/23, de los que

CONSIDERANDO:

En fecha 11/12/23 se presenta el actor con el patrocinio de la letrada **SABRINA ROJO ALONSO** y luego de constituir domicilio digital N° 27-31866824-3 inicia juicio de desalojo en contra de **MENDOZA MARIA ARGENTINA** y **TORRES RUBÉN ALFREDO**, ambos domiciliados en Pje. O’ Higgins 1475, San Miguel de Tucumán respecto del inmueble sito en igual dirección. Expone que en febrero de 2018 celebró un contrato de locación por un plazo de 2 años con el señor Torres y al poco tiempo de consolidar el vínculo contractual se fueron desencadenando los inconvenientes – producto de su conducta – y cada vez con mayor frecuencia.

Cuenta que estos inconvenientes tuvieron que ver con el incumplimiento de pago de alquiler y con la constante queja de vecinos por las personas que ingresaban a la vivienda, aduciendo comportamientos ilícitos como la venta de droga y ante los reiterados malestares interpeló a Torres Rubén Alfredo a desocupar y entregar de manera pacífica el inmueble el día 5 de diciembre de 2018, a lo que accedió y se comprometió en forma escrita (documento que adjunta).

Refiere que en apariencia el señor Torres habría desocupado el inmueble pero lo subalquiló a la señora María Argentina Mendoza sin su consentimiento, desconociendo cómo se compone el núcleo familiar de ella. Agrega que algunos datos conoce por el informe ambiental llevado a cabo en la

causa "Autores Desconocidos c/Gómez Miguel Alfredo y otra s/ Usurpación de Propiedad (Art. 181 inc. 1), Expte, 48952/20 radicado en la Fiscalía de Instrucción de Homicidios y Delitos Complejos.

Narra que habida cuenta del tiempo transcurrido en el que procuró por todos los medios lícitos recuperar el inmueble con la debida entrega del mismo y sin respuesta aún, es que surge la necesidad de efectuar la presente denuncia a fin de salvaguardar sus derechos y obtener la restitución del bien mencionado. Añade que en el año 2020 inició acción penal por delito de usurpación en contra de ambas personas.

Manifiesta que se llevó a cabo la mediación penal a los fines de arribar a un acuerdo, lográndose un acuerdo parcial el cual consistió en un nuevo "convenio de desocupación". Adjunta dicho instrumento.

Señala que conforme boleto de compraventa suscripto en fecha 14 de diciembre de 1958 entre la señora Tomasa Terán de Hill (vendedora) y su padre Miguel Gómez (comprador), su familia adquirió un inmueble ubicado en calle Pje O'Higgins n.º 1475. Refiere que desde el momento de adquirir la posesión sus padres y hermanos comenzaron a residir en el mismo y con mucho esfuerzo construyeron su vivienda y desarrollaron su centro de vida. Indica que sus padres fallecieron y sus hermanos y él formaron sus respectivas familias pero jamás abandonaron la casa, siempre estuvo habitada, como ser un sobrino que vivió allí hasta el 2017 y luego en el 2018 puso en alquiler el bien.

En cuanto a la legitimación pasiva, expresa que el demandado Torres ha reconocido expresamente su carácter de tenedor del inmueble como así también su obligación de restituir dicho bien, primero con el convenio de desocupación de fecha 15/11/18 y luego en el acta de mediación y la señora Mendoza como tenedora precaria.

Solicita que se haga lugar a la demanda y se condene a los tenedores nombrados y cualquier otro ocupante que se encontrare allí a desalojar el inmueble indebidamente ocupado bajo apercibimiento de ser lanzados por medio de la fuerza pública, con expresa imposición de costas. Peticiona la inmediata entrega del inmueble conforme art. 415 Procesal.

En fecha 26/12/23 se presenta la letrada Sabrina Rojo Alonso y acompaña poder especial otorgado por su mandante (Sr. Miguel Alfredo Gómez).

Por proveído de fecha 27/12/23 se fija fecha para la celebración de la Primera Audiencia prescripta conforme art. 466 Procesal (Ley 9531) para el día 29/02/24 a hs. 10.

En la fecha fijada se lleva a cabo la audiencia habiendo comparecido únicamente el actor con su letrada apoderada. No habiendo contestado demanda la parte accionada, se proveen las pruebas ofrecidas por el actor rechazándose la testimonial y la informativa referida al pedido de oficio a la Dirección de Ingresos Municipales. Asimismo, se otorga intervención a la Defensoría de NAYCR que por turno corresponda y se fija fecha de segunda audiencia para el 08/04/24 a hs. 09.00.

Mediante proveído del 18/04/24 se fija nueva fecha de segunda audiencia para el día 14/05/24 a hs. 9:00.

Celebrada la segunda audiencia, se agregan las pruebas conforme da cuenta el informe realizado por la actuario y se ordena que pasen los autos para sentencia previa Inspección Ocular solicitada por la Defensoría.

En fecha 05/06/24 la parte actora abona la planilla fiscal a su cargo.

Ahora bien, puestos los autos a despacho para resolver, corresponde tratar la cuestión traída a estudio.

Se inicia la presente acción de desalojo fundada en las causales de **vencimiento de contrato y falta de pago** respecto del inmueble ubicado en **Pje. O' Higgins 1475, de esta ciudad**, no habiendo sido contestada por la parte demandada.

En primer lugar, luce pertinente señalar que el desalojo es una acción de naturaleza personal, que se confiere a todo aquel que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble, contra todo el que se encuentra en su tenencia actual sin derecho alguno para ello. Mediante el ejercicio de dicha acción se pretende recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso.

En tal sentido, el art. 490 Procesal (Ley 9.531) dispone que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

De la definición expuesta precedentemente se deduce que esta acción es una vía que la ley ha establecido con el objeto de que allí se debatan cuestiones sólo inherentes al uso y goce de la cosa. En consecuencia, excede del ámbito del proceso de desalojo toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes, pues para el reconocimiento de tales derechos existen vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias.

En el caso, la parte actora expone que en febrero de 2018 celebró un contrato de locación por un plazo de 2 años con el señor Torres y al poco tiempo se fueron desencadenando inconvenientes como el incumplimiento del pago de alquiler por lo que lo interpeló a desocupar y entregar el inmueble, a lo que accedió y se comprometió en forma escrita (documento que adjunta). Expresa que en apariencia el señor Torres lo habría desocupado pero lo subalquiló a la señora Mendoza, sin su consentimiento. Refiere que inició acción penal por delito de usurpación en contra de ambas personas en el año 2020. Cuenta que en Mediación Penal al haberse presentado únicamente el demandado Torres, celebró un acuerdo parcial con él, consistente en un nuevo convenio de desocupación. Luego, se fijó nueva fecha de audiencia para que se pudiera presentar la señora Mendoza, pero todo ello fue sin éxito.

De las constancias de autos resulta que el actor acompañó un contrato de locación de fecha 09/02/18 (sin firmas certificadas) celebrado entre él en su carácter de locador y Rubén Alfredo Torres en su carácter de locatario respecto del inmueble ubicado en **Pje. O'Higgins 1475, de esta ciudad**. Según cláusula segunda, el término del contrato era de dos años contados desde el 10/09/18 al 10/02/20.

Tal como lo tiene dicho la jurisprudencia *“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”* (CNCiv, Sala A, 20/04/92, SJ-CNC, R168691;id Sala C 11/11/91, SJ-CNC R 101428; íd. íd. 23/8/94, de, 161-94, íd. Sala F, 25/9/92, SAIJ, sum. 9489).

Ahora bien, del examen de autos aprecio que la relación jurídica que invoca el actor y en la que sustenta su derecho a obtener el reintegro del inmueble anteriormente mencionado, es un contrato de locación celebrado con el señor Torres Rubén Alfredo. Tal documento es un instrumento privado acompañado con la demanda, en cuya cláusula segunda se fija un plazo de duración dos años desde el 10/09/18 al 10/02/20.

Tratándose de un instrumento privado debe ser reconocido por la persona a quien se opone para tener validez (art. 314 CCCN).

Es que 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, declarado 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).

En el caso particular, la demanda no fue contestada por quien aparece suscribiendo el contrato de locación en el carácter de locatario (Sr. Torres).

Dentro del señalado marco conviene precisar que dicha incontestación presupone conformidad con los términos de la misma (art. 263 CCCN). El demandado no contestó la demanda, carga procesal establecida en su propio interés, señalando la jurisprudencia "que si el accionado no comparece, soporta las consecuencias que se pueden derivar del incumplimiento de la carga respectiva" (Fassi, Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial, editorial Astrea, pág. 386 y siguientes).

Asimismo, al momento de realizarse la prueba de declaración de parte durante la segunda audiencia en fecha 14/05/24, la parte demandada no compareció a pesar de encontrarse debidamente notificada.

Como es conocido, el art. 360 Procesal establece "Si el citado a prueba de confesión no concurriera a la audiencia, o si compareciendo voluntariamente se rehusara contestar o jurar, o contestara en forma ambigua o evasiva, el juez juzgará su actitud en definitiva, pudiendo tener por ciertos los hechos previamente articulados que se le atribuyen o los hechos contenidos en las posiciones, cuando no estuvieran contradichos por las demás pruebas de autos".

Siendo ello así, estimo acreditado el contrato de locación celebrado entre el actor y el señor Torres Rubén Alfredo.

Ahora bien, pasando al examen de una de las causales invocadas –vencimiento contractual– puede verse que según la cláusula segunda el plazo se fijó desde el **10/09/18 al 10/02/20**. Luego, si la demanda fue interpuesta en fecha **11/12/23**, resulta evidente que el plazo locativo contractual se encontraba vencido al tiempo de la promoción de la acción.

En mérito a las consideraciones expuestas, cabe acoger la demanda de desalojo incoada por vencimiento del plazo contractual en contra de Torres Rubén Alfredo.

Al encontrarse vencido el contrato no resulta necesario expedirme sobre la causal de falta de pago alegada.

En relación a la demandada **María Argentina Mendoza**, el actor manifiesta en su demanda que, en apariencia, el señor Torres habría desocupado el inmueble pero lo subalquiló a la señora Mendoza sin su consentimiento. Cabe precisar que la misma no se apersonó a estar a derecho ni contestó demanda promovida en su contra.

De las constancias de autos resulta que al momento de realizarse en fecha 06/02/24 la notificación a la convocatoria a la primera audiencia (art. 468 Procesal) en el inmueble objeto del presente juicio, Rodrigo Nacusse manifestó "*ser inquilino sin contrato, que vive con su madre de apellido Mendoza, sus dos hermanos, cuñada y cinco sobrinos menos de edad...*".

Luce pertinente señalar que la falta de contestación de demanda, el resultado de la diligencia de notificación cumplida por el Oficial Notificador sumado a la incomparecencia a la audiencia de declaración de parte son circunstancias que avalan lo expresado en la demanda y las posiciones contenidas en el pliego respecto de que se encuentra habitando el inmueble la señora Mendoza sin derecho alguno a retenerlo siendo claro que la obligación de restituir le es exigible.

Por lo expuesto, corresponde también hacer lugar a la demanda de desalojo en contra de la señora Mendoza María Argentina.

Sin perjuicio de lo expuesto, corresponde precisar que al practicarse la Inspección Ocular solicitada por la Defensoría de la III° Nominación, en fecha 14/05/24, la señora Mendoza María expresó “que habitan en la vivienda los siguientes menores de edad: Martinini Selena Maite (12 años), Nacuse Teo Damian (9 años), Nacuse Tomás Isaias (8 años), Juarez Francesco Yasmin (5 años), Juarez Zoe Martina (3 años), Frias Beovani Santino (1 año).

En razón de ello, y encontrándose habitado el inmueble por menores de edad corresponde precisar que, como es sabido, la posible existencia de menores en el inmueble a desalojar de ninguna manera puede suspender el trámite de desalojo, correspondiendo recurrir a la autoridad administrativa pertinente a fin de que brinde una protección adecuada a ellos garantizándose así sus derechos constitucionales.

Es que la circunstancia de que haya niñas, niños o adolescentes viviendo en el inmueble, objeto del proceso de desalojo, no los convierte en parte ya que no realizan una ocupación autónoma sino que lo hacen como consecuencia de los derechos y deberes que derivan de la responsabilidad parental, tenencia o guarda, siendo que la obligación de restituir les alcanza por carecer de un derecho personal a tener la cosa y porque su ocupación depende o se deriva de la de aquél con quienes conviven.

Atento a las particularidades de las personas que habitan el inmueble (hay menores), resulta imperante arbitrar medidas de protección al momento del desahucio. En efecto, en cuanto al niño, es una persona que merece una protección diferenciada por su especial vulnerabilidad, respetando lo establecido en la “Convención sobre los Derechos del Niño” CID -de rango constitucional conforme art. 75 inc. 22 CN-. El derecho del niño en un proceso como el presente merece de una tutela diferenciada de manera indiscutida, garantizada en el art. 3 mencionado, y en el art. 27 inc. 3 en lo relativo a su derecho de vivienda.

Por ello, corresponde observar el cumplimiento de las diligencias que contengan de manera adecuada la protección de los niños, recaudos que deberán ser instrumentados, para proteger a estas personas vulnerables. A sus efectos, se oficiará a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINAYF) y al Gabinete Psicosocial del Poder Judicial, a fin de brindarle debida asistencia, y si el caso lo requiere alojamiento provisorio en las instituciones estatales correspondientes. Este accionar se encuentra justificado además en la búsqueda de una solución acorde a la constitucionalización del derecho privado que se ha verificado a partir de la sanción del Código Civil y Comercial. Es que, si bien la atención global del conflicto no debe importar desconocer el derecho de la actora a recuperar el bien, la presencia de menores conlleva a requerir una tolerancia exigible a aquélla, para poder aplicar las políticas sociales por parte del Estado y así paliar las derivaciones perjudiciales para este grupo vulnerable, buscando las vías idóneas para que éstos no padezcan perjuicios injustos en la oportunidad de llevarse adelante el lanzamiento (cfr. Salgado Ale Joaquín - Locación, Comodato y Desalojo- pág. 345 y sgtes.).

Asimismo y conforme art. 501 del CPCC, cabe ampliar el plazo para que el desalojo se haga efectivo a los treinta (30) días, atento las particulares circunstancias del caso, donde se ven

involucradas personas vulnerables.

Las **costas** se imponen a la parte demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 procesal).

Debiendo regular **honorarios** a los profesionales intervinientes se aplicará el art. 57 de la ley 5480 y por lo tanto se tomará como **BASE REGULATORIA** el monto **\$5.000**, suma que corresponde al último valor locativo mensual convenido por las partes en la cláusula tercera del contrato origen de la presente acción al **10/02/20**. Adicionando a dicha suma desde la fecha referida y hasta el **31/07/24** los intereses de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina,

corresponde un porcentaje del **292,82%** ascendiendo el total al monto de **\$19.641**.

Conforme el destino otorgado al inmueble locado se multiplicará la suma correspondiente al valor locativo señalado por 18 meses lo que arroja el monto de **\$353.538** que servirá de base para regular honorarios.

Atento al carácter de la actuación profesional, valoración de la labor desarrollada en autos y lo normado por los Arts. 1, 3, 14, 15, 38, 45 y 57 de la Ley 5.480 y concordantes de las Leyes 6.508 y 24.432 se procederá sobre la base señalada a tomar de la escala del art. 38 un porcentaje del **14%** para la letrada interviniente por el actor.

Dado que los guarismos resultantes de la aplicación de las normas arancelarias pertinentes no alcanzan a cubrir el mínimo legal del art. 38, los honorarios se regulan por el valor equivalente a una consulta escrita con más el **55%** correspondiente a los honorarios procuratorios.

Para la actualización de los estipendios regulados, resulta de aplicación el criterio sentado por nuestra Corte Suprema en fecha 11/02/15 en los autos caratulados "Álvarez Jorge Benito s/Prescripción Adquisitiva- Inc. de Regulación de Honorarios", en los cuales expresa: "(...) atento a la especial naturaleza del crédito ejecutado, que funciona como remuneración personal del trabajo profesional (art. 1 ley 5480), el mismo reviste carácter alimentario (Conf. CSJT- Sent. n° 361-21/05/12) por lo que corresponde se devengue con tasa activa del Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuentos de documentos desde la mora al efectuar el pago (...)".

Por lo expuesto, corresponde que el capital de los honorarios regulados devengue intereses calculados con la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo por vencimiento contractual y falta de pago iniciada por GÓMEZ MIGUEL ALFREDO en contra de TORRES RUBEN ALFREDO y de MENDOZA MARIA ARGENTINA, respecto del inmueble ubicado en Pje. O' Higgins 1475, de esta ciudad, en razón de lo considerado. En consecuencia, condeno a la parte demandada a desocupar y hacer entrega libre de ocupantes y de bienes muebles el inmueble motivo de la litis en el término de TREINTA DIAS de quedar firme la presente, vencido dicho plazo se ordenará el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio en caso necesario. Atento a la presencia de menores de edad en el inmueble, líbrense oficios a la Dirección de Niñez, Adolescencia y Familia (DINaYF) y al Gabinete Psicosocial del Poder Judicial para que se disponga al momento de efectuarse la medida la presencia de un miembro del Equipo de la DINaYF y un Asistente Social, a fin de que -si el caso así lo requiere- procedan a la asistencia y alojamiento provisorio de la persona vulnerable.

II.- COSTAS a la parte demandada vencida conforme se considera.

III.- REGULAR HONORARIOS:

A la letrada SABRINA ROJO ALONSO, en el carácter de patrocinante y luego apoderada del actor, en la suma de PESOS SEISCIENTOS VEINTE MIL (\$620.000).

HÁGASE SABER.-

FDO. DR. ENZO DARIO PAUTASSI

-JUEZ-

Actuación firmada en fecha 27/08/2024

Certificado digital:

CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

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