Expediente: **3419/22**
Carátula: **RAMON MARTA INES C/ ACOSTA CARLOS Y OTRA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IV**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **17/02/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ACOSTA, CARLOS-DEMANDADO
90000000000 - ACOSTA, DANIELA BELEN-DEMANDADO
90000000000 - SANTILLAN, ELVIRA DEL VALLE-DEMANDADO
90000000000 - ACOSTA, MARIA ALEJANDRA-DEMANDADO
20127349178 - RAMON, MARTA INES-ACTOR

JUICIO: "RAMON MARTA INES c/ ACOSTA CARLOS Y OTRA s/ DESALOJO". Expte. N° 3419/22.

3

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV

ACTUACIONES N°: 3419/22

H104047618915

JUICIO: "RAMON MARTA INES c/ ACOSTA CARLOS Y OTRA s/ DESALOJO". Expte. N° 3419/22.

San Miguel de Tucumán, 16 de febrero de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: “RAMÓN MARTA INÉS c/ ACOSTA CARLOS Y OTRA s/ DESALOJO.- EXPTE: 3419/22”, de los que

CONSIDERANDO:

En fecha 13/06/23 se presenta Marta Inés Ramón, con patrocinio letrado y entabla demanda de desalojo por falta de pago en contra de Carlos Acosta, María Alejandra Beatriz Acosta, Daniela Belén Acosta, Elvira del Valle Santillán, Gerónimo Acosta (niño) en nombre de sus representantes legales, Guillermina Acosta (niña) en nombre de sus representantes legales.

Ello a fin de que S.S. ordene restituir el inmueble sito en Pje. Jose Benito González n.° 1.545, Barrio Terán, de esta ciudad, con costas a los demandados; con fundamento en falta de pago del precio

locativo mensual, ordenándose el desahucio de los demandados y efectiva entrega del inmueble.

Relata los hechos y expone que en el año 2020 procedió a alquilar al Sr. Acosta y la Sra. Daniela Belén Acosta, el inmueble sito en Pje. Jose Benito González n.° 1.545, Barrio Terán de esta ciudad, y ante el apuro que manifestaron de ingresar al inmueble con la promesa, de luego formalizar mediante un instrumento la locación, le permitió el ingreso a su casa; pero luego, con distintas excusas se negaron a su firma, de esa manera se inicio una locación sin instrumentar la relación locativa.

Manifiesta que los inquilinos venían cumpliendo con el pago mensual del alquiler, hasta que dejaron de pagar en Abril del 2022.

Relata luego, que tratando de que paguen, inició un largo peregrinaje intentando evitar la vía judicial, a la cual debió recurrir ante la persistente contumacia de los demandados.

Explica que su situación se complico ante el incumplimiento de sus inquilinos, ya que a su vez el alquilaba un inmueble en Avda. América 2026, de la Sra. Graciela Villalba de Segovia, y el incumplimiento de los demandados lo llevo a atrasarse con la Sra. Graciela Villalba; hasta que tuvo que entregar el inmueble y alquilar otro muy reducido para poder poner un techo sobre su cabeza y de sus hijos, en calle Piedras 3507 de esta ciudad.

Sostiene que con motivo del incumplimiento de los locadores, intimó por carta documento el pago conforme da cuenta la documental que acompañó, sin ningún resultado. A su vez inicio el procedimiento de mediación obligatoria, requerido primero a Carlos Acosta y a Belén Acosta (Daniela Belén Acosta), al desconocer la existencia e identidad de los demás ocupantes del inmueble .

Afirma que luego de la inspección ocular de fecha 15/11/2022, ordenada por este Juzgado, conoce la existencia de otros ocupantes, que a su vez, intimó por carta documento de fecha 17/02/2023. Ninguno de los requeridos compareció a ninguna de las audiencias según dan cuenta las respectivas actas de mediación con cierre por incomparecencia.

Por ultimo manifiesta, que resulta su condición de propietaria del inmueble objeto de la acción de desalojo, de la escritura pública n° 430, de fecha 01/10/19, y su condición de locadora del propio reconocimiento efectuado por los demandados en el acta de inspección ocular de fecha 15/11/22, premencionada. Adjunta documentación original y solicita se ordene la restitución del inmueble con costas.

Mediante decreto de fecha 05 de septiembre de 2023, se cita a las partes para que tenga lugar la primera audiencia el día 28 de septiembre de 2023, en la cual, se tuvo por incontestada la demanda, con motivo de la incomparecencia del demandado. Se declaro la cuestión de puro derecho por no existir hechos contradichos, y se ordena el pase a despacho para resolver, una vez repuesta la planilla fiscal correspondiente.

Por lo que los autos se hallan en estado para dictar sentencia.

En primer lugar, corresponde destacar que los recaudos previstos en los arts. 495, 496 y 497 CPCC se encuentran cumplidos, conforme se desprende de la cédula de notificación de fecha 12/09/2023.

Corresponde recordar luego que la acción de 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. Tiene por objeto el recupero de la tenencia de un determinado bien, sin que procedan discusiones sobre la

propiedad o la posesión o aquellas otras relacionadas con resolución contractual, disolución de sociedades, etc. Su fin es dejar libre el uso de los bienes en materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública de ser necesario.

Esta acción concede a todos aquellos que, como titulares de derechos, tengan facultades de excluir a terceros del uso y goce de la cosa. Así, incumbe a la parte actora probar mediante la prueba idónea su legitimación.

En el caso de autos, la parte actora inicia demanda de desalojo en contra de Carlos Acosta, María Alejandra Beatriz Acosta, Daniela Belén Acosta, Elvira del Valle Santillán, Gerónimo Acosta (niño) en nombre de sus representantes legales, Guillermina Acosta (niña) en nombre de sus representantes legales, reclama la entrega y desocupación de un inmueble sito en Pje. Jose Benito González n.° 1.545, Barrio Terán, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, fundando la acción en la causal de falta de pago locativo. Acreditó su condición de propietaria del inmueble objeto de la acción de desalojo, con la escritura pública n° 430, de fecha 01/10/19, y su condición de locadora, del propio reconocimiento efectuado por los demandados en el acta de inspección ocular de fecha 22/11/22.

Debe tenerse presente que la demandada no contestó demanda, único momento en que podía cuestionarla (Ramírez, J.O. 1991, El Juicio de Desalojo, Editorial Depalma, p. 93); dado lo cual, venció su oportunidad para oponerse a la pretensión esgrimida.

Con relación a la omisión de pronunciarse respecto de los dichos de la actora, se dijo: *“ 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 demanda en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión del actor. Así señala la jurisprudencia al expresar "...Y si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada" (CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/06). 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 demadados frente al traslado de la demanda pues la situación fue expresamente prevista y regulada en el caso de incontestación de demandaen el juicio de desalojo”* (Excma. En Doc. Loc., Sala 2, sent. N ° 53, 13/05/2020).

Con respecto a esto último, también debe tenerse presente que, la incontestación de la demanda faculta al juez a concluir que el demandado se encuentra conforme con la pretensión de la actora. Dado que la citada relación contractual no fue desvirtuada ni negada, se concluye que se admitió su existencia.

Por todo lo expuesto, considero que la causal de falta de pago locativo se encuentra completamente probada en la especie, razón por la que la obligación de restituir que recae en cabeza de la accionada deviene exigible.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la presente demanda de desalojo, ordenándose a la parte demandada a desocupar y hacer entrega del inmueble objeto del presente litigio, sito en Pje. Jose Benito González n.° 1.545, Barrio Terán, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, provincia de Tucumán, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Finalmente, las costas se imponen a la parte demandada por resultar vencida (art. 60 y 61 CPCC).

Por ello,

R E S U E L VO:

1) HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por Marta Inés Ramón en contra de Carlos Acosta, María Alejandra Beatriz Acosta, Daniela Belén Acosta, Elvira del Valle Santillán, Gerónimo Acosta (niño) en nombre de sus representantes legales, Guillermina Acosta (niña) en nombre de sus representantes legales, atento lo expuesto. En consecuencia se dispone ordenar a éstos últimos desalojar y hacer entrega a la parte actora, libre de ocupantes y de cosas, el inmueble ubicado en Pje. Jose Benito González n.° 1.545, Barrio Terán, de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en el plazo de diez días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanar domicilio si fuere menester, de conformidad a los considerandos que anteceden.

2) COSTAS a la parte demanda, como se consideran.

3) RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.MGM 3419/22.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

Actuación firmada en fecha 16/02/2024

Certificado digital:
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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