

Expediente: **3701/21**
Carátula: **GREENFIELD S.A. C/ SAPIEHA IGNACIO Y OTRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES III**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **30/05/2023 - 00:00**

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

90000000000 - SAPIEHA, IGNACIO-DEMANDADO
20080973226 - SAPIEHA, JUAN AUGUSTO-CO DEMANDADO
20080973226 - CACERES, ARMANDO RENE-POR DERECHO PROPIO
23341336759 - GREENFIELD S.A., -ACTOR
23341336759 - MORENO, JAVIER ERNESTO-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

ACTUACIONES N°: 3701/21



H104037157428

JUICIO: GREENFIELD S.A. c/ SAPIEHA IGNACIO Y OTRO s/ DESALOJO.- EXPTE N°3701/21.-

San Miguel de Tucumán, 29 de Mayo de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "GREENFIELD S.A. c/ SAPIEHA IGNACIO Y OTRO s/ DESALOJO", del que

RESULTA:

I.- Que en fecha 18/04/2022 (hs. 12:22), se presenta la actora, Greenfield S.A. - CUIT N° 33-69802896-9, por intermedio de su letrado apoderado Javier Ernesto Moreno e inicia juicio de desalojo por intrusión en contra de Ignacio Sapieha - DNI N° 11.909.017, Juan Augusto Sapieha - DNI N° 25.542.140 y/o cualquier otro ocupante, que hubiere en los Boxes identificados con los números 25 y 26 (Sector 3 del "Mercado Persia"), del inmueble de calle Salta N° 259, de esta ciudad.-

En fundamento de la demanda manifiesta que es titular dominial de los inmuebles ubicados en calles Junín N° 270, Salta N° 259 y Córdoba N° 864, que conforman el conocido Mercado Persia y que tiene la administración del mismo, realizando el pago de los servicios (agua y luz), de los impuestos y posee su control. Agrega que a través de sus empleados, realiza la apertura y cierre de los inmuebles, el cobro de los gastos comunes, el mantenimiento y reparación de la propiedad y

todo lo atinente a su funcionamiento habitual.-

Comenta que desde hace varios años, se vienen articulando distintas medidas a fin de conseguir la regularización de los intrusos ocupantes de los puestos que conforman el mercado que administra y que el tiempo insumido en dicha gestión, se debió a la heterogeneidad de las instalaciones en la que se encontraba y se encuentra actualmente cada intruso, como así también la reticencia a llegar -de común acuerdo- a un arreglo sujeto a derecho. Sostiene que por tal motivo, decidió notificar a todos los ocupantes de los locales mediante nota cursada por Escribano Público, otorgándoles un plazo prudencial para que se apersonen por las oficinas de la administración del Mercado Persia y poder así regularizar su situación.-

Señala que, ante la negativa de arreglo por parte de los demandados, es que promueve la presente acción. Cita precedentes jurisprudenciales sentados en causas similares a la presente y el derecho que considera aplicable al caso. Ofrece pruebas. Peticiona se dicte sentencia de desalojo, con costas.-

II.- Habiendo en fecha 25/11/2021 (hs. 13:50), el Centro de Mediación de este Poder, informado el cierre del procedimiento de mediación prejudicial obligatorio (Ley 7844 y modificatorias), por incomparecencia de los requeridos, se corre traslado de la demanda en fecha 30/05/2022, atento lo ordenado mediante providencia de fecha 20/04/2022 y conforme lo informado en fecha 01/06/2022 (hs. 16:52) y 02/06/2022 (hs. 16:28 y 16:29) por la oficina de oficiales de justicia.-

III.- En fecha 03/06/2022 (hs. 09:07), se presenta el codemandado Juan Augusto Sapiéha, con el patrocinio letrado de Armando René Cáceres y deduce defensas previas.-

En fecha 10/06/2022, la Sra. Jueza interviniente se inhibe de intervenir en la presente causa, siendo los autos radicados por sorteo ante este Juzgado, en fecha 15/06/2022 (hs. 11:40).-

En fecha 06/03/2023 se dicta sentencia que rechaza la excepción de incompetencia deducida, la cual se encuentra notificada y firme.-

En fecha 22/03/2023 se reabren los plazos procesales suspendidos mediante providencia del 07/09/2022, dejando la parte demandada vencer los plazos de ley para contestar demanda.-

En fecha 03/05/2023 se tiene por incontestada la demanda y en 23/05/2023 pasan los autos a despacho para resolver, previa satisfacción de los derechos fiscales correspondientes.-

CONSIDERANDO:

1) ANTECEDENTES. La parte actora inicia juicio de desalojo reclamando la entrega y desocupación de los boxes identificados con los números 25 y 26 (Sector 3 del "Mercado Persia"), del inmueble de calle Salta N° 259, de esta ciudad, invocando la causal de intrusión.-

Corrido traslado de la demanda, la accionada interpone excepciones previas, dictándose sentencia en fecha 06/03/2023 y reabiertos los plazos procesales para responder demanda, los accionados dejan vencer el plazo de ley para contestar, pasando en consecuencia a resolver.-

2) LEGITIMACION ACTIVA. Por el orden lógico que debe seguir un razonamiento judicial, debe examinarse en primer lugar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida toda vez que estos se constituyen en presupuestos preliminares y necesarios para la declaración del derecho a favor del actor. Por ello, en este tipo de juicio siempre es necesario en primer término comprobar la legitimación activa, "legitimatio ad causam", que denota la correspondencia lógico-jurídica que debe existir entre el derecho deducido en juicio, la persona contra quien se pretende hacerlo valer y aquél que lo hace valer.-

Así, cabe considerar que la acción de desalojo se confiere no sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho a usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.) contra el que está en la tenencia actual del mismo, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o bien en virtud de un título que, por su precariedad, engendre la obligación de restituir.-

Se considera intruso a todo aquel que ocupa un inmueble en virtud de una intromisión sin derecho, contra la voluntad del dueño y mediante una simple tenencia sin "animus domini". Es el ocupante circunstancial sin base ni pretensión jurídica alguna, cuya ocupación transitoria es mera tenencia.-

En la especie, la parte actora alega ser propietaria de los inmuebles que conforman el "Mercado Persia", ubicados en calles Córdoba N° 864, Junín N° 270 y Salta N° 259 de esta ciudad; siendo algunos boxes de este último los que constituyen el objeto de esta litis.-

Como prueba de sus dichos acompaña Escritura N° 160 de fecha 08/04/2010, pasada por ante el Escribano Público Guillermo Héctor Scarso, de la que se desprende que el Sr. Luis Alberto Caporaletti, por sí y por la representación que ejerce (de los Sres. Enrique Miguel, Silvia Rosa Llavar y María Eugenia Miguel) transmite a favor de Greenfield S.A., la nuda propiedad de los inmuebles sitios en calles Salta N° 259 al 261, Córdoba N° 864 y de la unidad funcional en plata baja con entrada independiente y exclusiva por calle Junín N° 266 al 284 identificada como unidad N° 1, por distracto de la transferencia realizada mediante escritura N° 232 del 02/05/1999, por cumplimiento de la condición resolutoria.-

Transferencia de la nuda propiedad que se inscribió en el Registro Inmobiliario en las matrículas N-4902, N-6390/1 y N-31483, en fecha 07/05/2010, conforme surge de las constancias acompañadas en su libelo de demanda de fecha 18/04/2022 (hs. 12:22).-

Dichos instrumentos públicos hacen plena fe en cuanto a la realización del acto al que aluden (art. 296 del C.C.C.N.).-

De manera que, conforme la instrumental citada, desde Mayo de 2010 la accionante tiene el dominio perfecto del inmueble objeto de esta litis.-

Además, sabido es que en nuestro derecho, el carácter de propietario se adquiere con escritura pública (art. 1017 inc. a del Código Civil y Comercial de la Nación) y tradición de la cosa (art. 750 del C.C.C.N.), siendo necesario que la adquisición tenga publicidad suficiente para su oponibilidad (art. 1893 del C.C.C.N.).-

La declaración efectuada en la cláusula quinta de la escritura N° 160 del 08/04/2010 que expresa que Greenfield S.A. " Se encuentra en posesión real y efectiva de los inmuebles que por este acto adquiere desde el día 27 de Mayo de 1999", no puede suplir la realización del acto material referido por el art. 1924 del C.C.C.N. pero, cabe tener en cuenta el precedente mediante el cual la accionante recuperó la tenencia de los nombrados inmuebles; tal como fue valorado por la Excma.

Cámara de Documentos y Locaciones, Sala I, en resolución del 26/12/2017 (que hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por Greenfield S.A. en contra de Carolina Daza, respecto otros boxes ubicados en el inmueble sito en calle Junín N° 270, conforme surge de consultar el Expte. N° 10019/10 caratulado: "GREENFIELD S.A. C/ DAZA CAROLINA S/ DESALOJO" en el portal del S.A.E. de este Poder, que en este acto tengo a la vista y que tramita por ante el Juzgado de igual Fuero, Secretaría 1ra), al sostener que teniendo a la vista la causa penal, consta en la misma acta de entrega del inmueble al representante de Greenfield S.A.-

A ello se suma, la demás documental ofrecida por la actora en estos autos. A saber:

1) Acta de notificación (Escritura N° 124) de fecha 08/04/2015 (que en copia digital se acompaña con la demanda), mediante la cual se notifica al demandado y otros puesteros para que se acerquen las oficinas de la accionante a regularizar su situación suscribiendo los instrumentos pertinentes (contrato de locación, reglamento y demás documentos) bajo apercibimiento de iniciar acciones legales; y copia de una nota remitida en abril de 2015 por Greenfield S.A. al puestero Ignacio Sapieha, a fin de intimarlo a que el plazo de 48 hs. regularice su situación. Y si bien ello constituye un acto unilateral de la actora, no obra en la causa prueba alguna de que el demandado haya rechazado tal requerimiento, como así tampoco éste desconoce dichos instrumentos atento que no contestó demanda.-

2) Copia de volante de pago de impuesto inmobiliario del período 04 de 2022, también a nombre de la parte actora.-

Documental que, analizada en forma integral con las demás pruebas referidas, resultan suficientes para concluir que la accionante tenía la efectiva tenencia del inmueble objeto de litigio.-

Ello sumado a que Greenfield S.A., alegando el carácter de propietaria, inició otros juicios y en las sentencias de fondo dictadas en los mismos se hizo lugar a la demanda. A saber:

* "Greenfield S.A. c/ Daza Carolina s/ Desalojo" Expte. N°10019/10, que tramita en el Juzgado de igual fuero de la Primera Nominación;

* "Greenfield S.A. c/ Cruz Pastor Ángel s/ Desalojo", Expte. N°7503/09, que tramita en el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VIII° Nom;

* "Greenfield S.A. c/ Trejo Martin s/ Desalojo", Expte. N°7790/09, que tramita en el Juzgado de igual fuero de la II° Nominación;

* "Greenfield S.A. c/ Reinjinfo Luis Rubén s/ Desalojo", Expte. N°10018/10, que tramita en el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VIII° Nom, entre otros.-

* Más aun, cabe tener en cuenta que en los autos caratulados "Greenfield S.A. c/ Daza Rojas Iván s/ Amparo a la simple tenencia", Expte. N°10754/16 (que tramitan por ante el Juzgado de igual fuero, 7ma Nominación), mediante sentencia de fecha 27 de agosto de 2018, se hizo lugar a dicha acción de amparo, condenándose al demandado a desocupar y hacer entrega a la actora, libre de todo ocupante y cosas, en el plazo de diez días de quedar firme la presente, el inmueble identificado como box 16, Sector 1, del Mercado Persia, entrando por calle Junín N° 270 (confirmada por la Excma. Cámara de Documentos y Locaciones, Sala II, por sentencia del 19/12/2018). Entrega que tuvo lugar el 19/12/2019, conforme acta labrada por el Oficial de Justicia en dicho juicio de amparo; lo que refuerza la tenencia del inmueble en cabeza de la accionante.-

Por otro lado, para despejar cualquier duda en cuanto a la personalidad de la actora, advertimos que en el poder para juicios que acompaña su representante letrado (Escritura Pública N° 191, del 01/08/2019, pasada ante el Registro Notarial N° 32, de esta ciudad), no cuestionado ni impugnado por los demandados, expresamente se indica -respecto a Greenfield S.A.-: "... Contrato Social constitutivo de dicha Sociedad, de fecha 22 de Enero de 1996, inscripto en la Inspección General de Justicia, bajo el N° 4492 del Libro 121, del Tomo A, de fecha 05 de Junio de 1997 ...".-

Es decir, la accionante se encuentra debidamente inscripta y autorizada para funcionar por los organismos públicos de contralor (en este la IGPJ), cumpliendo así con los recaudos de forma y fondo para actuar conforme a derecho. Esto también lo corrobora la constancia de inscripción en la AFIP de la sociedad demandante, obrante en autos.-

De lo expuesto se concluye que la parte actora, goza de legitimación activa para reclamar el desalojo de los accionados, también en la presente causa.-

2) INCONTESTACION DE DEMANDA. Conforme constancias de autos los accionados dejaron vencer el plazo de ley para contestar demanda y en este punto, particular importancia reviste tal circunstancia, pues genera el efecto de que se puedan tener por ciertos los hechos expuestos por la actora y una admisión tácita de los argumentos alegados por ella, quien resultaría eximida, por ende, de la carga de la prueba.-

La incontestación tiene un valor de presunción iuris tantum en cuanto a la veracidad de los hechos, es decir una presunción simple o judicial, salvo que en autos existan pruebas en contrario o que la apreciación del Juez, en cada caso y según las particularidades, considere necesaria la justificación, situación no producida en el caso (art. 294 Ley 6176 - actual art. 438 del N.C.P.C.C. Ley 9531).-

Al respecto la doctrina ha sostenido que: "La no contestación de demanda, en lo que a la apreciación de los hechos se refiere, constituye una presunción simple o judicial, que incumbe exclusivamente al Juez en oportunidad de dictar sentencia, establecer si el silencio es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión de la actora. Para llegar a la conclusión de esa procedencia, la presunción desfavorable que engendra el silencio derivado de la falta de contestación a la demanda debe ser corroborado por la prueba producida por el actor y por la falta de prueba en contrario del demandado, operando esta última actitud como elemento tendiente a fortalecer la fundabilidad de la pretensión" (cfr. Palacio Lino, T.VI, "Derecho Procesal Civil").-

Por su parte, es criterio uniforme: "Con arreglo a reiterada jurisprudencia de esta Corte, la omisión total de contestación de la demanda constituye presunción favorable de los derechos de la actora" (cfr. C.S.J.N., "Fallos", 152-195; 155-39; 158-144; 181-245). "Si el accionado no contestó la demanda de desalojo dentro del término fijado con ese fin, corresponde que se dicte sentencia según los hechos expuestos por el actor, sin que proceda exigir prueba de ellos, pues la ley considera aquel silencio como un asentimiento (S.C.B.A., 1965-1626).-

Ciertamente, los jueces están obligados a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, toda vez que éstos son los presupuestos preliminares y necesarios para la declaración del derecho a favor del actor; pero ello no implica que el juzgador deba efectuar un análisis parcializado del plexo probatorio obrante en la causa, desatendiendo la verdad material extraíble de la misma, más cuando en el caso de autos surge con una certidumbre notoria la obligación de restituir el inmueble que pesa sobre el demandado y los actuales ocupantes

(En este sentido: CCDyL - Sala 3, "EL AYBAL S.R.L. Vs. FERNANDEZ ANA MARIA DEL MILAGRO S/DESALOJO", Sent: 352 del 13/10/2017).-

Así y atento a las constancias de la causa, a la incontestación de la demanda y a la documentación acompañada, hechos que en su conjunto resultan suficientes para convencerme de la viabilidad de la pretensión perseguida, considero, y así lo resuelvo, corresponde hacer lugar a la acción de desalojo deducida por Greenfield S.A. - CUIT N° 33-69802896-9, en contra de Ignacio Sapieha - DNI N° 11.909.017, Juan Augusto Sapieha - DNI N° 25.542.140 y/o cualquier otro ocupante, que hubiere en los Boxes identificados con los números 25 y 26 (Sector 3 del "Mercado Persia"), del inmueble de calle Salta N° 259, de esta ciudad.-

3) **COSTAS.** Las costas se imponen a los demandados vencidos, por ser ley expresa (art. 105 Ley 6176 - art. 61 N.C.P.C.C.).-

Por ello,

RESUELVO:

I) HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por GREENFIELD S.A. - CUIT N° 33-69802896-9, en contra de Ignacio Sapieha - DNI N° 11.909.017, Juan Augusto Sapieha - DNI N° 25.542.140 y/o cualquier otro ocupante, conforme lo considerado. En consecuencia, **CONDENO** a los demandados a desocupar y hacer entrega a la actora, libre de todo ocupante y de cosas, en el plazo de 10 (DIEZ) días de quedar firme la presente, los Boxes identificados con los números 25 y 26 (Sector 3 del "Mercado Persia"), del inmueble de calle Salta N° 259, de esta ciudad, bajo apercibimiento de ser lanzados con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio si el caso lo requiere.-

II) COSTAS se imponen a los demandados vencidos, conforme se considera (art. 105 Ley 6176 - art. 61 N.C.P.C.C.).-

III) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios, para su oportunidad.-

HAGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

RECR

Actuación firmada en fecha 29/05/2023

Certificado digital:
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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