Expediente: **3666/22**
Carátula: **REYNOSO FUNES RICARDO ALEJANDRO C/ SOLORZANO LUIS GONZALO Y OTRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **08/11/2023 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27213281734 - SOLORZANO, LUIS GONZALO-DEMANDADO
90000000000 - BRANDAN, EDUARDO OSMAR-DEMANDADO
20108574225 - YAPUR, JOSE ANTONIO-PERITO
20364207345 - REYNOSO FUNES, RICARDO ALEJANDRO-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

ACTUACIONES N°: 3666/22

H104097511192

JUICIO: REYNOSO FUNES RICARDO ALEJANDRO c/ SOLORZANO LUIS GONZALO Y OTRO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 3666/22.-

San Miguel de Tucumán, 07 de noviembre de 2023.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los presentes autos caratulados ***"REYNOSO FUNES RICARDO ALEJANDRO c/ SOLORZANO LUIS GONZALO Y OTRO s/ DESALOJO". EXPTE. N° 3666/22*** de cuyo estudio

RESULTA:

I.- Por escrito subido al portal Sae en fecha 24-10-22 Ricardo Alejandro Reynoso Funes con el patrocinio letrado del Dr. Antonio Sebastián Bustamante inicia juicio de desalojo en contra de Luis Gonzalo Solórzano n° 38.364.957, Eduardo Osmar Brandán DNI n°17.182,339 y/o cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble de su propiedad ubicado en Barrio UTA, 200 viviendas, Mza. H, casa 10, Tafi Viejo identificado con Padrón n°519464, Matrícula T-27915 (Tafí), Cir. I, Sección 24, Manzana O, Lámina 58 P 9, Parcela 10, Subparcela 000.

Como relato de los hechos expone que, a raíz de la amistad existente con Eduardo Osmar Brandán a mediados de 2016 y ante requerimiento de su parte porque su familia estaba en una situación complicada por el embrazo de su hija Nair le solicitó alquilar el inmueble para que ésta resida junto a su pareja Luis Gonzalo Solórzano.

Indica que, se pactó verbalmente un alquiler y que el plazo de la relación locativa sería de un año por cuanto la propiedad se encontraba a la venta.

Señala que, durante el transcurso del año de locación, mientras los inquilinos se encontraban habitando el inmueble y abonando el canon locativo pactado el Sr. Brandán le manifestó interés de querer comprar el inmueble, por lo que se reunieron pero no pudieron concretar la venta.

Agrega que, frustrada la venta y a poco de vencer el plazo pactado se reunieron a fin de resolver el contrato pero acordaron alquiler por un año mas aclarando que la casa seguía a la venta y deberían permitirle su ingreso.

Refiere que, durante el segundo año de locación comenzaron los problemas con el Sr. Solórzano que, alegando dificultades de salud no le abonaba el alquiler en tiempo y forma.

Continúa su relato manifestando que un día de 2018, el demandado Solórzano abonó toda la deuda correspondiente al 2017 y le pidió disculpas por su actitud manifestando que quería continuar con la relación locativa lo cual accedió.

Afirma que, al negociar de manera verbal el valor locativo para el año 2018-2019 le propuso que aumentaría de $3000 a $4000 a lo que le respondió que “era una locura y que no pensaba pagar absolutamente nada” (sic) por lo que intentó comunicarse nuevamente con el Sr. Brandán (suegro de Solórzano) pero no obtuvo respuesta alguna.

Destaca que, desde el 2018 a la fecha de interposición de la presente demanda los accionados continúan habitando el inmueble pese a las intimaciones cursadas por carta documento.

Aclara que, durante la pandemia COVID sin su autorización iniciaron obras en el inmueble.

Como derecho alega que el inmueble resulta de su propiedad por compra realizada el 15-02-07 a Marina Hilda Reynoso conforme boleto de compraventa instrumentado por Escritura Pública n°362.

Afirma que, desconoce si existen otros ocupantes y culmina su presentación solicitando se haga lugar a la demanda de desalojo con expresa imposición de costas a la contraria.

II.- Por providencia de fecha 27-10-22 se tuvo por presentado al actor ordenándose correr traslado al demandado de la acción entablada en su contra a fin de que en el plazo de seis días la conteste y en el plazo de tres oponga las defensas legítimas que tuviere. Por igual providencia se ordenó la constatación del inmueble y la notificación a todos los sub-inquilinos y ocupantes de la existencia del presente juicio para que, dentro del plazo acordado, ejerzan los derechos que estimaren tener.

En igual proveído se dispuso que previo a todo trámite adjunte tasa de justicia por iniciación de juicio.

III.- Acompañados los recaudos legales el 28-10-22 y librada cédula a Juez de Paz, se notificó a los demandados y cualquier otro ocupante en fecha 23-11-22.

En cumplimiento con el art. 497 Procesal el oficial a cargo informó que constituido en el domicilio indicado fue atendido por una persona que dijo llamarse Nair Brandán, esposa de Solórzano Luis Gonzalo y que vive allí junto a sus 4 hijos menores de edad y que es propietaria del inmueble hace seis años.

IV.- Por presentación de fecha 05-12-22 Luis Gonzalo Solórzano con el patrocinio letrado de la Dra. Mónica Beatriz López contestó la demanda entablada en su contra solicitando su rechazo por las razones que expone y seguidamente se detallan.

En cumplimiento con el imperativo legal impuesto negó todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda a los que me remito por cuestiones de brevedad.

Como verdad de los hechos expuso que, adquirió la posesión del inmueble objeto de la litis por compra efectuada a Carolina Margarita Solórzano en el año 2007, quien a su vez adquirió de Marina Hilda Reinoso (adjudicataria ante el Instituto Provincial de la Vivienda) como titular con 78 cuotas impagas a la fecha e hipoteca constituida en el año 2001, por lo que conforme surge de nota que acompaña se apersonó en el IPV solicitando el recupero de la vivienda, requiriendo cambio de titularidad, regularización de la deuda y posterior adjudicación.

Afirma que, desde hace doce años habita el inmueble junto a su grupo familiar, “habitando primero la Sra. Solórzano Carolina durante 5 años y posteriormente me lo transfiere en el año 2017” (sic).

Señala que resulta poseedor de buena fe y detenta la posesión de manera pacifica, pública y con animo de dueño conforme consta en acta de constatación posesoria nro. 499 con testigos pasada ante el Escribano Carlos Diaz Márquez.

Refiere que, adquirió el inmueble objeto de la demanda en forma legal y tomó posesión realizando numerosos actos como refacción y limpieza de la vivienda e instalación del servicio de luz a nombre de su esposa.

Detalla que reside junto a su esposa e hijos: Ali Román Solórzano (7 meses de edad), Emma Sofía Solórzano, Mia Nicole Solórzano y Maia Valentina Solórzano.

Cita las disposiciones del art. 414 advirtiendo que para el progreso de la acción de desalojo se requiere que quien ejercite la acción tenga el derecho a la libre disposición del bien y que, contra quien esté dirigida carezca de titulo para su ocupación pudiendo el destinatario oponer al progreso de la ejecución defensa de posesión bastando acredite prima facie la virtualidad del ´titulo base de su ejecución por lo que solicita el rechazo de la demanda.

Como pruebas ofrece documental, testimonial e instrumental.

En su apartado 6) solicita beneficio para litigar sin gastos y culmina su presentación solicitando se tenga por contestada demanda y, en virtud de los argumentos expuestos, se rechace la demanda con expresa imposición de costas.

V.- Por proveído del 14-12-22 se tuvo por apersonado al demandado concediéndose el plazo de sesenta días a los fines de tramitar el beneficio para litigar sin gastos.

En igual providencia de tuvo por contestada demanda ordenándose la apertura a pruebas por el término de ley.

VI.- Ratificada la firma de beneficio para litigar sin gastos y formado incidente de entrega anticipada se notificó a las partes la apertura de la presente causa a pruebas.

Por proveído del 06-06-23 se hizo constar que, vencido el plazo de ofrecimiento de pruebas, la etapa de producción se regirá por las normas del Nuevo Código Procesal Civil y Comercial - Ley 9531, conforme lo normado en su art. 822.

En igual providencia se proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes citándolas para segunda audiencia de producción de pruebas y conclusión de la causa para definitiva el 15-08-23

Concedido el beneficio para litigar sin gastos el 06-07-23 y celebrada segunda el día y hora fijado, practicada planilla fiscal y oblada por la parte actora, quedó la cuestión en condiciones de ser resuelta.

CONSIDERANDO:

En autos, Ricardo Alejandro Reynoso Funes inició juicio de desalojo en contra de Luis Gonzalo Solorzano, Eduardo Osmar Brandán y/o cualquier otra persona que habite el inmueble ubicado en Barrio UTA, 200 viviendas, Mza. H, casa 10, Tafi Viejo identificado con Padrón n°519464, Matrícula T-27915 (Tafí), Cir. I, Sección 24, Manzana O, Lámina 58 P 9, Parcela 10, Subparcela 000 que afirma de su propiedad por compra realizada el 15-02-07 a Marina Hilda Reynoso conforme boleto de compraventa instrumentado por Escritura Pública n°362.

Como relato de los hechos expuso que, a mediados de 2016 celebró con el demandado Luis Gonzalo Solórzano contrato de locación verbal por un plazo de un año que prorrogaron por un año más agregando que- durante el segundo año de locación - comenzaron los problemas de atrasos y falta de pago detallando que, desde el 2018 a la fecha de interposición de la presente demanda continúan los accionados habitando el inmueble pese a las intimaciones cursadas por carta documento.

Corrido traslado a los demandados de la acción entablada en su contra y cumplida la constatación prevista en el art. 497 Procesal, el Sr. Oficial Notificador dejó constancia que fue atendido por una persona que dijo llamarse Nair Brandán, esposa de Solórzano Luis Gonzalo y que vive allí junto a sus 4 hijos menores de edad y que es propietaria del inmueble hace seis años.

Así, cumplido el traslado de demanda respecto de ambos demandados, solo se apersonó Luis Gonzalo Solórzano y negando todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda, en especial haber recibido la propiedad del actor en alquiler manifestó que adquirió la posesión del inmueble objeto de la litis por compra realizada a Carolina Margarita Solórzano en el año 2007, quien a su vez adquirió de Marina Hilda Reinoso.

En fundamento de su postura advirtió que detenta la posesión de manera pacifica, pública y con animo de dueño conforme acta de constatación posesoria nro. 499 pasada ante el Escribano Carlos Diaz Márquez y – en tal carácter - solicitó al IPVD solicitó el recupero de la vivienda, cambio de titularidad, regularización de la deuda y posterior adjudicación a su nombre (cfr. presentación de fecha 05-12-22)

Como pruebas ofreció prueba documental, testimonial e instrumental.

Planteada así la cuestión, corresponde resolverla y previo a toda consideración debe tenerse presente que el proceso de desalojo 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 intruso aunque sin pretensiones a la posesión. Solo implica la invocación por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien (Palacio, Lino E. “Tratado de Derecho Procesal Civil”, Tomo VII, Pág. 77/8).

Conforme enseña Arean en su obra “Derechos Reales”, *“Quien demanda el desalojo a título de locador, sólo debe probar la locación, con prescindencia de que sea o no propietario del inmueble, porque en tal supuesto, el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión”* (tomo 1 ps. 244 y 258).

En autos, negada por el demandado la existencia del contrato de locación verbal alegado en el escrito de demanda, pesaba sobre el actor la prueba acabada de la existencia del vínculo conforme reiterada jurisprudencia.

En la especie, si bien acompañó informe de dominio en el que consta "inscripción provisional" como titular desde el 14-10-21, carta documento remitida al demandado y recibos de pago de canon locativo respecto de los meses de marzo, abril, mayo, julio y agosto de 2017 éstos se encuentran suscriptos por él mismo, lo que impide considerarlos como prueba de la locación, ni concluir en base a éstos la existencia del contrato verbal que afirma celebrado en sustento de su derecho. Consecuentemente, tampoco se acreditó la fecha de inicio indicada en el 2016, ni que haya entrado en posesión del inmueble antes de la compra ya que el informe de dominio que acompaña es de fecha 2021, encontrándonos con una absoluta orfandad probatoria por lo que adelantando solución a arribar, la demanda no habrá de prosperar.

En relación a ello, la doctrina y jurisprudencia han sido contestes en señalar que "*si se acciona por vencimiento de término de locación y falta de pago, debe probarse fehacientemente la locación, aunque sea verbal, ante la negativa de los accionados en reconocer dicha vinculación contractual. Aunque los demandados no han probado su afirmación de que son poseedores por adquisición del inmueble que ocupan, ésta falencia no determina su desahucio. El demandado con solo negar la locación y quedarse quieto triunfa cuando le corresponde al actor la carga de la prueba del contrato en base al cual reclama la restitución*" (Cám. 4 Apel. Civ. y Com. Córdoba, 1/10/85, SAIJ, sum. R0009423, pág. 567, pto. 6 de la obra Juicio de Desalojo - Beatriz A. Areán - Editorial Hammurabi).

En casos como el que nos ocupa, la Excma. Cámara del Fuero sostuvo que: *"Habiendo la parte actora invocado contrato de locación verbal, extremo que no probó, la solución coherente no pudo ser otra que la del rechazo de la demanda. En el punto recordamos también que el Tribunal Cimero de la Provincia ha expresado, que la circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución del inmueble por parte de 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 SA vs. López, Augusto s/ Desalojo", 03/10/1996; CSJT, "Dip Rodolfo O. Vs. Tarulli Roberto s/Desalojo", sentencia N°113/2000; CSJT, " Coop. de Vivienda Crédito y Consumo La Perla del Sud vs. Jiménez Martinez Luis Rito s/Desalojo", Sentencia N° 819/1998) legitimación que en el caso pasa por la invocada condición de locadora de la actora, que no acreditó según resulta de autos y expresamente lo deja aclarado el fallo. En consecuencia se rechazará el Recurso de Apelación de que se trata"* (cfr. Sentencia n.° 308 del 03-10-22, Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 3°).

Por las razones expuestas, no habiendo acreditado el actor la existencia del contrato de locación verbal que invoca en sustento de su derecho corresponde **RECHAZAR** la demanda de desalojo entablada por Ricardo Alejandro Reynoso Funes en contra de Luis Gonzalo Solórzano y Eduardo Osmar Brandrán respecto del inmueble sito en Barrio UTA, 200 viviendas, Mza. H, casa 10 de la localidad de Tafí Viejo.

En cuanto a las costas, atento al principio objetivo de la derrota corresponde imponerlas al accionante vencido. (art. 60 y 61 del Cód. Procesal).

Por ello,

RESUELVO:

I.-RECHAZAR la demanda de desalojo entablada por Ricardo Alejandro Reynoso Funes en contra de Luis Gonzalo Solórzano y Eduardo Osmar Brandrán respecto del inmueble sito en Barrio UTA, 200 viviendas, Mza. H, casa 10 de la localidad de Tafi Viejo conforme lo considerado al respecto.

II.- COSTAS a cargo del actor vencido por ser ley expresa.

l**II.-RESERVAR** regulación de honorarios para su oportunidad

HÁGASE SABER.

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS. - JUEZ.-

Actuación firmada en fecha 07/11/2023

Certificado digital:
CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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