

Expediente: **1961/21**
Carátula: **DE LISI EMILIO ARMANDO C/ FERNANDEZ WALDINO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I**
Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**
Fecha Depósito: **25/07/2024 - 00:00**

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

23110644019 - DE LISI, EMILIO ARMANDO-ACTOR
30716271648513 - HEREDEROS DE WALDINO FERNANDEZ, -HEREDERO DEL DEMANDADO
30716271648409 - MENORES, -DEFENSOR DE MENORES
20162168151 - BALCARCE, CYNTHIA CAROLINA-TERCERO
90000000000 - FERNANDEZ, WALDINO-DEMANDADO

JUICIO: DE LISI EMILIO ARMANDO c/ FERNANDEZ WALDINO s/ DESALOJO. EXPTE. N° 1961/21 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 1961/21



H104117952532

AUTOS: DE LISI EMILIO ARMANDO c/ FERNANDEZ WALDINO s/ DESALOJO. Expte.: 1961/21

SENTENCIA N° 229

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los veinticuatro días del mes de julio de 2024, se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala I, para considerar y resolver el recurso de apelación concedido mediante providencia del 15/03/2024 a la ocupante Cinthya Carolina Balcarce contra la sentencia de primera instancia del 28/02/2024.

Establecido el orden de votación, dijo la Sra. Vocal preopinante, Dra. Gisela Fajre:

I.- Sentencia recurrida:

Que mediante sentencia del 28/02/2024 se resolvió: "I°.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por Emilio Armando De Lisi DNI 7 838 971 contra Waldino Fernández DNI 12 413 820 -hoy sus herederos- y de cualquier otro ocupante del inmueble sito en calle Bolívar n° 296, 2 piso, depto. C de esta ciudad. En consecuencia, se condena a Cinthya Carolina Balcarce DNI 27 210 675 -por ser quien ocupa el citado inmueble- a desocupar y hacer entrega al actor, libre de todo ocupante y cosas, en el plazo de 30 (treinta) días de quedar ejecutoriada la presente, el inmueble sito en calle Bolívar n° 296, 2 piso, depto. C de esta ciudad. Ello, bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento, si el caso lo requiere. II°.- COSTAS a los herederos del demandado Waldino Fernández y a Cinthya C. Balcarce. III°.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad. IV°.-

NOTIFÍQUESE la presente sentencia a la Dirección de Niñez, adolescencia y Familia de la Provincia de Tucuman (DINAYF)".

Por escrito recibido el 14/03/2024, la demandada Cinthya Carolina Balcarce, apela y expresa agravios en contra de la sentencia de fondo.

II.- Expresión de agravios de la demandada Cinthya Carolina Balcarce:

Como fundamento, sostiene que en base a una errónea interpretación de la prueba producida la jueza *a quo* llega a la conclusión de que se encuentran acreditados los extremos para acoger la demanda de desalojo por vencimiento del plazo locativo y falta de pago.

Primero, indica que la condición para la procedencia de la acción de desalojo por vencimiento de contrato es que exista una notificación fehaciente para dar por finalizado el vínculo. A partir de ello, señala que la carta documento acompañada junto a la demanda nada dice de la voluntad del locador de dar por concluido el vínculo por vencimiento del plazo contractual sino que invoca la falta de pago.

En cuanto a la falta de pago, refiere que la carta documento incumple los requisitos impuestos por el artículo 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCyCN), ya que otorga un plazo menor al legalmente establecido y no indica el lugar de pago.

Por otra parte, resalta no ha recibido ni tuvo conocimiento de la carta documento sino hasta que se le corrió traslado de la demanda y que su rechazo, al que hace referencia la jueza de grado y que constaría en el dorso del instrumento, no fue realizado por ella ni por ninguno de sus familiares que habitan en el inmueble.

Por escrito del 4/04/2024 la parte actora contesta el traslado de la expresión de agravios de la demandada Balcarce y pide su rechazo, con costas a la contraria.

III.- Resolución:

Del análisis del expediente surge que el actor Emilio Armando De Lisi demandó a Waldino Fernandez por el desalojo del inmueble sito en calle Bolívar n° 296, 2° C, de San Miguel de Tucumán, por las causales de falta de pago y vencimiento del plazo locativo. Fundó su acción en un contrato de locación que alegó haber celebrado con el demandado el día 1/10/14. Por la contraparte se presentó la Sra. Cinthya Carolina Balcarce e indicó que no se encuentra configurada la causal de falta de pago invocada por la parte actora y que jamás recibió, previo al inicio del proceso, intimación de ningún tipo, como lo prescriben los artículos 1222, 1223 y concordantes del CCyCN.

Con la lectura de la sentencia apelada, advertimos que la jueza de grado analizó el contrato de locación en que se funda la relación locativa para dilucidar lo atinente a la existencia o carencia de legitimación sustancial para requerir el desalojo y entrega del inmueble objeto de esta *litis* y su contracara, la obligación de restituirlo de parte de los demandados.

Antes de continuar, resulta necesario aclarar que no se encuentra discutido ni constituye materia de agravios el carácter de locataria de la recurrente Cinthya Carolina Balcarce. Es más, en el marco de la prueba confesional producida por la parte actora, al ser consultada por el contrato que celebró con el Sr. De Lisi, fue la propia demandada quien sostuvo: *“El primer contrato que fue por dos años, fue con el Sr. Waldino Fernandez, que fue todo escrito y que es el contrato que se presentó aquí”* (conf. vídeograbación de audiencia del 10/10/2023, 7’21’’).

En ese orden, debido a que el proceso fue iniciado por las causales de vencimiento del plazo locativo y falta de pago, el agravio de la demandada Balcarce se ciñe al acogimiento de la

pretensión a pesar de la alegada falta de notificación fehaciente como recaudo formal para su procedencia.

Sobre la disposición contenida en el artículo 1222 del CCyCN (cuyo primer párrafo es de idéntica redacción al artículo 5 de la ley 23091), en otra oportunidad, esta sala interpretó que la finalidad del mentado cuerpo legal al exigir como requisito procesal previo a la demanda la intimación de pago de los alquileres adeudados, no es otra cosa que acordar una última oportunidad al deudor a fin de que salde la deuda, evitando la promoción del juicio de desalojo por esta causal (sentencia n° 443 del 21 de septiembre de 2011). Ello es así puesto que la mora en la obligación de pagar el canon locativo se produce en forma automática por el mero vencimiento del término (artículo 509 del Código Civil Velezano y artículos 886 a 888 del CCyCN).

En un proceso como este, donde se demanda el desalojo por falta de pago y vencimiento del plazo, la antes mencionada omisión no resulta óbice para el progreso de la acción, puesto que de lo contrario implicaría incurrir en un excesivo rigor formal con apartamiento de la verdad objetiva. Más aún si, como en el particular, el locatario no prueba haber abonado los alquileres ni haberlos consignado u ofrece pagarlos en el proceso, en el cual la notificación de demanda suple con esa intimación fehaciente.

Al respecto, señala la jurisprudencia *"Las omisiones o defectos de la intimación previa no obstan al progreso de la acción de desalojo por falta de pago, si el locatario no prueba haber pagado los alquileres ni ofrece pagarlos en el proceso, en el cual la notificación de la demanda suple con holgura esa intimación fehaciente, máxime si aquel había incurrido en mora por el mero vencimiento del plazo establecido en el contrato de locación"* (CNCiv., sala E, 21/07/1995; sala C, 15/12/98, LL, 2000-A-577; sala K, 14/06/2010; entre otros).

Por otro lado, a pesar de no ser parte contratante, la demandada Balcarce reconoció que comenzó a ocupar el inmueble de calle Bolívar en virtud del contrato celebrado entre Emilio Armando De Lisi y Waldino Fernández y que luego de vencido el plazo locativo (el 31/09/2016) le pidió al Sr. De Lisi *"...reiteradas veces que haga el contrato conmigo. Yo me puse como monotributista social y él nunca quiso acceder a que hagamos la documentación de nuevo. Yo siempre estuve a la dádiva de hasta cuando estaría en ese departamento"* (conf. videograbación de audiencia del 10/10/2023, 8'02'').

En función de lo explicitado, la permanencia en el bien alquilado se sustenta en la regla del artículo 1218 del CCyCN, norma que establece que no hay tácita reconducción de configurarse este supuesto; entendiéndose por "tácita reconducción" a la renovación automática del contrato en las mismas condiciones y por el mismo plazo a partir de una conducta inequívoca de las partes y que, como tal, el Código no consagra. La solución legal determina que una vez vencido el plazo pactado, la conducta de las partes será considerada en el sentido de la continuación de la locación concluida en los mismos términos. Así, la norma establece que el locatario continúa en la tenencia de la cosa hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente.

Pues bien, dado que se encuentra largamente vencido el plazo contractual de la locación, que la locataria continuó en el uso y goce de la cosa en los términos de las normas mencionadas sin renovar el contrato por escrito y que el locador (Emilio Armando De Lisi, actor en autos) ha requerido su devolución con la promoción de la presente acción, resulta exigible la obligación de la demandada de restituir el inmueble objeto de la litis.

En consecuencia, cabe concluir, tal como resolvió la jueza de grado, que se encuentran debidamente acreditados los extremos requeridos por la normativa vigente para la procedencia de la acción de desalojo por las causales invocadas, a saber: existencia del vínculo contractual, vencimiento del plazo establecido y la falta de pago del canon. Estos extremos no fueron desvirtuados por el apelante, razón por la que el recurso intentado no ha de tener favorable

recepción, por lo que corresponde confirmar la sentencia apelada.

Costas: Las costas de esta segunda instancia se imponen a cargo de la parte apelante, Cinthya Carolina Balcarce, que resulta vencida (artículos 61 y 62 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán).

El Sr. Vocal Dr. Carlos E. Courtade dijo: por análogas razones a las expuestas por la Dra. Gisela Fajre voto en el mismo sentido.

Por lo que resulta de la votación antecedente:

RESOLVEMOS:

I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la ocupante, Cinthya Carolina Balcarce, contra la sentencia del 28/02/2024, la que se confirma.

II) COSTAS de esta segunda instancia se imponen a la apelante, Cinthya Carolina Balcarce, atento al resultado del recurso.

III) RESERVAR el pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

GI SELA FAJRE CARLOS E. COURTADE

Actuación firmada en fecha 24/07/2024

Certificado digital:
CN=OUSSET LIZONDO Julia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202852950

Certificado digital:
CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

Certificado digital:
CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

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