

Expediente: **997/23**

Carátula: **ALARCON EDUARDO MANUEL C/ MORE RITA SOLEDAD Y OTROS S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **02/07/2024 - 00:00**

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

90000000000 - MORE, RITA SOLEDAD-DEMANDADO

90000000000 - CASTAÑO, SARA JULIETA-DEMANDADO

27205648483 - ALARCON, EDUARDO MANUEL-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

ACTUACIONES N°: 997/23



H104097931952

**JUICIO: ALARCON EDUARDO MANUEL c/ MORE RITA SOLEDAD Y OTROS s/ DESALOJO.-
EXPTE. N° 997/23.-**

San Miguel de Tucumán, 01 de julio de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los presentes autos caratulados: “**ALARCÓN EDUARDO MANUEL c/ MORE RITA SOLEDAD Y OTROS s/ DESALOJO**”.- **EXPTE. N° 997/23** de cuyo estudio,

RESULTA:

I.- Que acreditado el cierre de mediación sin acuerdo (cfr. oficio del 26-06-23) por presentación subida al Sistema SAE en fecha 01-02-2 Eduardo Manuel Alarcón mediante apoderado legal deduce juicio de desalojo por falta de pago de alquileres y vencimiento de plazo contractual en contra de Rita Soledad More DNI n.º 30.443.773, Sara Julieta Castaño DNI n.º 26.586.345 y/o cualquier otro ocupante del inmueble sito en calle 9 de Julio n.º 836, 1º piso, departamento “A”, de esta ciudad capital.

Como relato de los hechos expone que, el 31-08-19 celebró con las demandadas contrato de locación con firmas certificadas que registró ante la DGR respecto del inmueble objeto de la litis por un plazo de duración dos años y, acaecido su vencimiento acordaron de manera verbal su continuación por dos años más por lo que la renovación venció el 30-08-23.

Advierte que, luego de extender el plazo contractual las accionadas comenzaron a retrasarse en el pago del alquiler pactado hasta dejar de abonarlo por lo que el 05-04-23 remitió carta documento intimando al cumplimiento de las obligaciones a su cargo. Señala que tal misiva nunca fue

respondida ni devuelto el inmueble en la fecha pactada, razón por la cual inició la presente acción.

Como pruebas ofrece documental y culmina su presentación solicitando se recepte la demanda ordenándose la restitución del inmueble con expresa imposición de costas.

II.- Cumplidos los recaudos legales y denunciados datos de las partes (cfr. art. 417 del C.P.C.C.), por proveído del 22-02-24 se solicitó al Sr. Oficial Notificador se constituya en el inmueble objeto de la litis y haga saber a sus ocupantes la existencia del presente y exigiendo la presentación de los DNI, interrogue el carácter en que lo ocupan haciéndoles saber la fecha de la audiencia sumaria y que la sentencia a dictarse surtirá efecto contra todos por igual.

Por igual providencia se fijó como fecha de audiencia de conciliación y proveído de pruebas el 05-04-24 a hs. 09:30 en la Sala 1 del Poder Judicial y se hizo saber a las demandadas que deberán en ella contestar demanda y ofrecer las pruebas de su derecho.

III.- Notificado traslado de demanda a Rita Soledad More el 15-03-24 (cfr. cédula ley 22.172) y a Sara Julieta Castaño el 28-02-24, el Oficial Notificador hizo saber que la constatación solicitada no pudo ser cumplida por no encontrar persona alguna en el inmueble.

IV.- Celebrada audiencia en el día y hora fijado sólo compareció el actor con su letrada apoderada por lo que abierto el acto la Proveyente dispuso que se aplicará el art. 467 Procesal en caso de que la pretensión resulte arreglada a derecho.

En igual oportunidad se proveyó la prueba instrumental ofrecida por la parte actora y no habiendo más que considerar se ordenó la confección de la correspondiente planilla fiscal.

Practicada planilla el 10-04-24 y oblada por el actor el 15-04-24, quedó la cuestión en condiciones de ser resuelta (ver decreto del 17-04-24).

CONSIDERANDO:

I.- Que Eduardo Manuel Alarcón dedujo juicio de desalojo por falta de pago de alquileres y vencimiento de plazo contractual en contra de Rita Soledad More y Sara Julieta Castaño y/o cualquier otro ocupante del inmueble sito en calle 9 de julio n.º 836, 1º piso, departamento "A", de esta ciudad fundado en que en fecha 31-08-19 suscribió con las demandadas contrato de locación con firmas certificadas e inscripto ante la DGR que acompaña como prueba documental.

Advirtió que si bien en el instrumento se acordó como plazo de duración dos años, a su vencimiento pactaron de manera verbal su continuación por un nuevo plazo y, desde allí comenzaron las demandadas a incumplir con la obligación de pago de canon locativo acordado permaneciendo en el inmueble sin pago alguno a cambio razón por la cual es que inicia la presente acción.

En sustento de su postura acompañó también carta documento remitida solicitando la restitución y formularios de AFIP.

II.- Que notificadas las demandadas no se apersonaron a la audiencia fijada ni contestaron demanda dejando vencer el plazo para ejercer defensa alguna.

Así, la situación descrita y la falta de apersonamiento encuadra la cuestión dentro de las previsiones del artículo 467 del Código Procesal, en el sentido que *“La audiencia se realizará con las partes que concurran. Si no concurre el actor, se le tendrá por precluido su derecho a ofrecer pruebas. Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho”*.

Señala 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). *Nuestro Digesto Procesal*, en su art. 416 inc. 3° es claro y expreso al preceptuar: *“... si el demandado no contestare, se le tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos”*.

Nótese que el valor del silencio no ha de ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de lo que se debe entender en caso de silencio ante el traslado de la demanda, pues la situación ha sido expresamente prevista y regulada en la ley adjetiva local. (*Domfrocht Manuel c/ Atencio José Luis y otra s/ Desalojo*, Expte. 2375/08 - Sala II). (CCDL, Sala 1, Sent. N° 588, del 25/11/11, in re *“Rocha Héctor Luis vs. Correa Luis Fernando s/desalojo”*).

En virtud de ello, de conformidad con la normativa legal aplicable, corresponde ingresar al análisis de la pretensión deducida por el actor y la prueba acompañada en su sustento.

III.- Conforme lo enseña la doctrina, el proceso de desalojo es aquel que 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; la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión; deduciéndose que esta especie de pretensión sólo implica la invocación por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes, debiendo resultar de la demanda en forma nítida, actual, real y concreta la obligación de restituir. (Cfr. Lino Enrique Palacio, *“Derecho Procesal Civil”*, tomo VII, págs. 77/80, Bs. As., Abeledo - Perrot).

En el juicio de desalojo, la legitimación activa se da a favor de quien tenga la titularidad de un derecho sobre los bienes, que autorice a disfrutarlos en calidad de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o de cualquier otro análogo y quien invoca su calidad de propietario debe acompañar el título, pero además debe acreditar la posesión de la cosa, porque si no tiene la posesión carece de legitimación para accionar por desalojo (conf. fallos 981-II-470, DJ 1.981-2-1007).

Conforme sostiene numerosa jurisprudencia en la materia, *“Al dictar sentencia en el juicio de desalojo es necesario en primer término comprobar la legitimación activa y en su caso, poner de manifiesto su ausencia en tanto que sería descalificable como acto jurisdiccional un fallo que se pronunciara sobre la pretensión de desalojo omitiendo examinar y decidir la calidad alegada para demandar, aun cuando no mediare la negativa de tal calidad por la contraparte”*. (Sentencia N° 119 del 21-04-17 – Sala I° de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, entre otros).

En la especie, dedujo el actor demanda de desalojo por vencimiento del plazo contractual y falta de pago respecto de un contrato que cuenta con firmas certificadas y se encuentra inscripto ante la Dirección General de Rentas.

Del instrumento acompañado surge que por cláusula segunda se pactó: *“el término de este contrato es de VEINTICUATRO (24) meses y regirá desde el día 31 de agosto de 2019, venciendo en consecuencia el día 30 de agosto de 2021”*.

En virtud de ello, alegado por el propio actor la prórroga de la locación hasta el 30-08-23 cabe concluir que - a la fecha – el plazo se encuentra vencido y, en consecuencia de ello, pesa en cabeza de las demandadas proceder a la restitución del inmueble que se reclama.

En caso como el que nos ocupa la jurisprudencia tiene dicho que: *“Así, en razón de la incontestación de la demanda por quien aparece suscribiendo el contrato como locataria, y por quien es su garante, corresponde por expresa disposición legal (art. 293 inc. 2 procesal), tener por reconocido el contrato de locación que se les atribuye y la causal de restitución invocada de vencimiento del contrato que extingue dicha relación jurídica (art. 1217 inc. a CCCN), surgiendo la obligación exigible de restituir de la locataria, que se exige en autos (art. 1.210 CCCN)”* (Cfr. CCDL, Concepción en los autos “Delgado Acosta Maria Ines de los Angeles vs. Orellana Carmen Victoria y Daniela Marcela s/ desalojo” expte. 64/20, sent. 119 del 27-09-22) .

Así las cosas, de conformidad con la jurisprudencia transcrita, tratándose el presente de un contrato de locación con firmas certificadas y vencido también el plazo de prórroga denunciado sumado al desinterés evidenciado de las demandadas de presentarse y contestar demanda pese a haber sido debidamente citadas corresponde **HACER LUGAR** a la demanda de desalojo entablada por Eduardo Manuel Alarcón en contra de Rita Soledad More, Sara Julieta Castaño y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado en calle 9 de julio n.º 836, 1º piso, departamento “A” de esta ciudad y, en consecuencia, **CONDENAR** a las demandadas a hacer entrega del inmueble a la actora en el plazo de 10 días de quedar firme el presente pronunciamiento libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario.

Atento a como se resuelve, costas a cargo de las demandadas vencidas (arts. 60 y 61 del C.P.C.yC.).

Reservar regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo entablada por Eduardo Manuel Alarcon en contra de Rita Soledad More, Sara Julieta Castaño y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado en calle 9 de julio nº 836, 1º piso, departamento “A” de esta ciudad y, en consecuencia, **CONDENAR** a las demandadas a hacer entrega del inmueble a la actora en el plazo de 10 días de quedar firme el presente pronunciamiento libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario.

II.- COSTAS a las demandadas vencidas por ser ley expresa.

III.-RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

FDO. DR. ENZO DARÍO PAUTASSI – JUEZ P/T -.

Actuación firmada en fecha 01/07/2024

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>.