

Expediente: **3158/23**
Carátula: **ZAYUN FRANCO MARCELO C/ DE LA CRUZ GRANDI FERNANDO DANIEL S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES I**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **28/06/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20222645205 - ZAYUN, FRANCO MARCELO-ACTOR
90000000000 - DE LA CRUZ GRANDI, FERNANDO DANIEL-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

ACTUACIONES N°: 3158/23



H104017914782

SENTENCIA N°

JUICIO: ZAYUN FRANCO MARCELO c/ DE LA CRUZ GRANDI FERNANDO DANIEL s/ DESALOJO. EXPTE. N° 3158/23

San Miguel de Tucumán, 27 de junio de 2024.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: “ZAYUN FRANCO MARCELO c/ DE LA CRUZ GRANDI FERNANDO DANIEL s/ DESALOJO. EXPTE. N° 3158/23”

RESULTA:

En fecha 20/09/23 se presenta Franco Marcelo Zayun DNI 22 211 794 con el patrocinio del letrado Juan Manuel Carro y promueve demanda de desalojo por falta de pago contra el locatario Fernando Daniel De la Cruz Grandi DNI 21 327 764. Relata que en fecha 01/11/22 suscribió un contrato de locación con el accionado por el alquiler de un inmueble ubicado en calle Las Piedras 1443 piso 7° departamento “D” de esta ciudad, tal como lo acredita con el contrato que adjunta. Manifiesta que si bien el contrato hace referencia a la numeración del inmueble como calle Las Piedras 1.445, la Municipalidad cambió la placa identificatoria y hoy el edificio se identifica como calle Las Piedras n° 1.443 de esta ciudad.

Expone que las partes pactaron el precio de la locación en \$ 35.000 mensuales y que el demandado adeuda a la fecha de su demanda, la cantidad de 7 (siete) meses de alquiler. Describe que las deudas se corresponden a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2023. Ello, pese a haber sido intimado al efecto mediante carta documento que adjunta, sin respuesta alguna hasta la fecha.

Entiende que se encuentran cumplidos los recaudos de la ley 23.091 en cuanto a la intimación, por lo que solicita que se condene a la demandada a desocupar y entregar el inmueble arrendado libre de personas y cosas que de ella dependan, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas. Funda su derecho en lo dispuesto por los Art 490 y subsiguientes del Código procesal Civil y Comercial de Tucumán (en adelante CPCCT). Acompaña documentación.

Como medida previa, afirma que en atención a la situación de abandono del inmueble denunciada en instancia de Mediación en fecha 18/09/23, pide que se ordene una inspección ocular en el inmueble objeto de la litis a los fines de constatar su estado de ocupación. Expone que el inmueble se encuentra abierto y sin habitantes.

Por proveído de fecha 25/09/23 se dispone se libre mandamiento a fin de que se constate el estado de ocupación del inmueble y se efectúen averiguaciones entre los vecinos para saber de la existencia y paradero del inquilino Fernando Daniel de La Cruz Grandi. El mandamiento de fecha 19/10/23 (SAE 24/10/23) indica que la puerta de entrada del inmueble se encuentra abierta, que posee cerradura pero no logra cerrarse. Describe que la vivienda es un monoambiente, con cocina, baño y balcón y que a simple vista se puede observar que padeció de un incendio, encontrándose deshabitada. El oficial de justicia constata que el inmueble se encuentra en total estado de abandono, con basura y con mobiliario abandonado que data de tiempo indeterminado.

En fecha 31/10/23 el actor solicita la entrega provisoria del inmueble a los fines de proveer su seguridad y resguardarlo, hasta tanto la proveyente se expida en forma definitiva. Por decreto de fecha 01/11/23 se dispone nuevamente un mandamiento para que constate el estado de ocupación del inmueble y el paradero del locatario Sr. Fernando De la Cruz Grandi. En la misma oportunidad se dispone que siempre y cuando se encuentre libre de ocupantes y bienes muebles, se haga entrega provisoria al actor del inmueble. Previa constatación de los recaudos señalados, la medida se cumple conforme se desprende del mandamiento de fecha 06/12/23 y se deja constancia que el actor recibe el inmueble de conformidad (SAE 13/12/23).

Por proveído de fecha 15/12/23, atento a la denuncia de abandono del inmueble y lo normado por el art. 504 del CPCCT, se corre vista al demandado bajo apercibimiento de dar por resuelto el vínculo contractual. A tales fines, el actor denuncia el domicilio real del accionado sito en Virgen de la Merced n° 510 de esta ciudad y practicada la notificación, el oficial informa que la deja en la puerta del inmueble por negarse a firmar la persona que lo atendió.

Practicada la planilla fiscal (SAE 18/03/24), el actor la repone (SAE 25/03/24) y los autos pasan a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO

La acción de desalojo persigue primordialmente obtener la restitución del uso y goce de un 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 (Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", T. VII, pág. 77 y sgtes.).

En el presente caso, el actor inicia juicio de desalojo por falta de pago, reclamando la desocupación y entrega del inmueble sito en calle Las Piedras n° 1443, piso 7° departamento "D" de esta ciudad. Como fundamento de su pretensión invoca un vínculo locativo con el Sr. Fernando De la Cruz Grandi y refiere que desde el mes de marzo del año 2023 dejó de abonar el alquiler.

Cabe aclarar en primer lugar que, ante la denuncia por parte del actor del estado de desocupación del inmueble de litis y su posterior constatación, se imprimió a la causa el trámite del actual art. 504 CPCC. Al respecto, esta norma dispone que: "Denunciado por el locador que el locatario ha abandonado el inmueble sin dejar persona que haga sus veces, el juez se informará sumariamente al respecto, ordenará la verificación del estado del inmueble y previo traslado por 3 (tres) días al locatario, dará por resuelto el vínculo contractual o la protección legal y entregará el inmueble de inmediato al locador".

En cumplimiento con lo dispuesto en esta norma, el oficial notificador verificó que la puerta de entrada del departamento se encuentra entreabierta, sin llaves, y que el inmueble se encuentra libre de ocupantes y cosas, encontrándose en total estado de abandono. Acto seguido procedió a hacer entrega provisoria del mismo al Sr. Franco Marcelo Zayun como medida cautelar, quien lo recibió de conformidad y firmó para su constancia (cfr. mandamiento de fecha 06/12/23).

Comprobado el supuesto previsto en el art. 504 CPCC (abandono de la propiedad) y corrido traslado de tal circunstancia al demandado en su domicilio real sito en Virgen de la Merced n° 510 de esta ciudad; aquel no lo contesta pese a encontrarse debidamente notificado (cfr. cédula diligenciada en

fecha 23/02/2024).

Sin perjuicio de lo expuesto, subsiste aún la necesidad del dictado de un pronunciamiento que ponga fin a la relación contractual y acuerde certeza a los derechos de las partes intervinientes en autos. Ello es así toda vez que la entrega provisoria del inmueble es una medida judicial precautoria que tiene como único fin el de salvaguardar los derechos del propietario y evitar perjuicios a ambos contratantes. Se ha dicho que ni esta medida ni el depósito judicial de las llaves tienen entidad suficiente para resolver la acción de desalojo, ya que la disolución del vínculo locativo sólo se obtiene con la sentencia judicial que así lo resuelve (CDL, sala I, sentencia n° 110 del 3 de mayo de 1995).

Es decir que, conforme se ha dicho, por más que la demandada haya entregado las llaves del inmueble y como consecuencia de ello se haya ordenado su restitución a la parte actora, el sentenciante está obligado a tratar y decidir el fondo, toda vez que la entrega de llaves constituye un hecho acaecido con posterioridad a la promoción de la demanda y aún más luego de trabada la litis y contestada la demanda, lo que implica que debe haber condenación en costas (CDL, sala III, sentencia n° 275 del 26 de septiembre de 2019).

Del examen de las constancias de autos se aprecia que la relación jurídica que invoca el actor y en la que sustenta su derecho a obtener el reintegro del inmueble precitado, es un contrato de alquiler celebrado entre las partes el 01/11/22 (SAE 20/09/23).

De sus términos surge que comparece por un lado Franco Marcelo Zayun en el carácter de locador y por el otro, Fernando Daniel De la Cruz Grandi en el carácter de locatario, constituyéndose el Sr. Juan Pablo De la Cruz Grandi como “parte garante”. Las partes convienen en celebrar un contrato de locación de vivienda respecto del departamento sito en calle Las Piedras N° 1445, piso 7 departamento “D” de esta ciudad. Entre los términos acordados, las partes fijaron un plazo de duración de 24 meses, desde el 01/11/22 hasta el 31/10/24, operando su vencimiento de pleno derecho sin necesidad de intimación alguna. Respecto al precio del alquiler, fijaron la suma de \$35 000 (pesos treinta y cinco) mensuales los que serán pagados del 01 al 10 de cada mes en dinero en efectivo y de la siguiente manera: a) Desde el 01/11/22 al 30/04/23 de \$35.000; b) Desde el 01/05/23 al 30/10/23 de \$45.000; c) Desde el 01/11/23 al 30/04/24 de \$59.150 y d) Desde el 01/05/24 al 30/10/24 de \$76 895. Acordaron que el alquiler mensual será pagado por mes por adelantado en el domicilio que indique el locador o bien depositado en la cuenta que se indique.

Las partes dispusieron que se devengarán intereses compensatorios, moratorios y punitivos, sobre una tasa equivalente al 2% diario. También acordaron lo relativo a la conservación del inmueble, el pago de expensas, impuestos y servicios a cargo del locatario, el impedimento de éste de subalquilar el bien y la acción resolutoria como facultad del locador, ante la falta de pago de dos mensualidades consecutivas.

Destaco que el contrato de locación acompañado en instrumento privado ha sido sellado en fecha 17/08/23, según surge del timbrado puesto por la Dirección General de Rentas de Tucumán y que su autenticidad no fue cuestionada. De allí que, tengo por acreditada la existencia y contenido del contrato de locación que unió a las partes y la legitimación activa del actor.

Que siendo así, se concluye que los requisitos legales previstos en el art. 504 CPCC se encuentran cumplimentados, no siendo necesario tramitar todo el proceso de desalojo. Por ello, corresponde declarar disuelto el contrato de locación de fecha 01/11/2022, debiendo convertirse en definitiva la entrega provisoria al actor del inmueble objeto de esta litis, efectuada el 06/12/2023.

Resta considerar la situación del Sr. Juan Pablo De la Cruz Grandi quien se constituyó expresamente como “parte garante” (cláusula primera del contrato de locación), sin mayores detalles. Se observa que el actor demanda únicamente al locador Fernando Daniel de la Cruz Grandi (SAE 20/09/23). De esta manera, el actor omite solicitar la notificación de la existencia del presente juicio al garante a los efectos de que tenga la posibilidad de intervenir en el juicio y ser escuchado. En efecto, el proceso tramitó únicamente con quien revestía el carácter de locatario y por lo tanto no resulta posible emitir un pronunciamiento que alcance a quien no fue parte en el proceso.

En mérito a ello, entiendo que las costas deben imponerse íntegramente al demandado Fernando Daniel De la Cruz Grandi por resultar vencido (art. 61 del nuevo C.P.C.C.). Asimismo se reserva pronunciamiento de honorarios para ulterior oportunidad.

Por ello;

RESUELVO:

a la acción de desalojo promovida por Franco Marcelo Zayun DNI 22 I°.- **HACER LUGAR** 211 794 contra Fernando Daniel De la Cruz Grandi DNI 21 327 764 y **DECLARAR RESUELTO** el vínculo contractual que unía a las partes del presente litigio, en virtud del contrato de locación de inmueble celebrado en fecha 01/11/2022

II°.- CONVERTIR en definitiva la entrega del inmueble ubicado en calle Las Piedras 1443 piso 7 departamento “D” de la ciudad de San Miguel de Tucumán al actor Franco Marcelo Zayun a los efectos de permitir su libre disponibilidad.

III°.- COSTAS al demandado Fernando Daniel De la Cruz Grandi por resultar vencido

IV°.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 27/06/2024

Certificado digital:

CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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