

Expediente: 2713/24

Carátula: NAVARRO MIGUEL ANGEL C/ GIMENEZ GUSTAVO GABRIEL S/ DESALOJO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1

Tipo Actuación: SENTENCIA DE FONDO

Fecha Depósito: 09/04/2025 - 00:00

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

20368393240 - NAVARRO, MIGUEL ANGEL-ACTOR

90000000000 - GIMENEZ, GUSTAVO GABRIEL-DEMANDADO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 2713/24



H106018419070

**JUICIO: NAVARRO MIGUEL ANGEL c/ GIMENEZ GUSTAVO GABRIEL s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 2713/24.-**

### Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 08 de abril de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en los presentes autos caratulados: “*NAVARRO, MIGUEL ÁNGEL vs. GIMÉNEZ, GUSTAVO GABRIEL s/ DESALOJO*”.- EXPTE. N° 2713/24 de cuyo estudio,

#### RESULTA:

I.- Que por escrito subido al Sistema SAE en fecha 17-10-24 Ana María Navarro en carácter de apoderada de su padre Sr. Miguel Ángel Navarro (cfr. poder general de administración que acompaña), inicia con el patrocinio letrado de Ximena Julieta Delgado demanda de desalojo en contra de Gustavo Gabriel Giménez DNI 34.105.191 respecto del inmueble ubicado en Block B segundo cuerpo, 1° piso, Dpto 16, unidad 39 del Barrio Diza de esta ciudad capital.

Como relato de los hechos expone que, en fecha 01 de febrero de 2.019 su padre celebró con el demandado contrato de locación respecto del inmueble ut supra detallado.

Explica que, conforme cláusula cuarta del contrato el plazo de locación sería de 3 años a contar desde el 01-02-19 hasta el 31-01-21.

Agrega que, en virtud de cláusula cuarta el alquiler mensual se pactó en la suma inicial de \$7.000 libre de toda retención, gastos, impuestos, tasas y tributos que debían abonarse del 01 al 05 de cada mes por adelantado en el domicilio de la parte locadora.

Señala que respecto de la actualización se pactó una modalidad libre y, por consiguiente, cualquiera de las partes podía proponer nuevo precio locativo pasados los 6 meses de contrato.

Agrega que, sin perjuicio de ello, convinieron un ajuste anual del precio locativo en un 20% ante cualquier circunstancia fáctica, jurídica o política que modificase la ley 25.561 de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario.

Detalla que, conforme cláusula sexta, el locatario se obligó a abonar los servicios de energía eléctrica, gas, agua y teléfono.

Menciona además que mediante cláusula novena se pactó la mora automática y de pleno derecho por el sólo vencimiento del plazo sin necesidad de interpelación y una multa diaria del 1% del precio de alquiler para el caso de falta de pago en tiempo de los alquileres (cfr. cláusula 8°) y - si a la fecha de vencimiento del contrato - no hicieran entrega del inmueble una multa penal del 0,5% diario.

Advierte que, vencido el plazo locativo y dada la buena relación que unía a las partes, permaneció el Sr. Giménez en el uso y goce del inmueble continuándose la locación en iguales términos conforme lo normado por el art. 1218 del Código Civil y Comercial Común vigente al momento de la conclusión del contrato.

Expone que, todo transcurrió con normalidad hasta diciembre de 2023 que se le puso en conocimiento al demandado con la debida antelación el nuevo precio a partir de enero 2024 en la suma de \$65.000.

Explica que si bien el demandado aceptó el nuevo precio locativo, llegado el momento de pago se atrasó manifestándole que le tenían demorado el sueldo por tratarse de enero y resultar chofer de larga distancia.

Manifiesta que - desde enero del 2024 con respuestas evasivas y postergantes - dejó el demandado de abonar las mensualidades.

Relata que, en junio del 2024 se apersonó en el inmueble en representación de su padre a fin de exigir su desocupación por falta de pago de los alquileres adeudados y servicios que se había comprometido abonar.

Agrega que, ante el pedido de restitución el demandado manifestó que "se iba a retirar cuando él quisiera, que no lo podían echar así nada más; que la ley lo amparaba y que iba a poner abogados" (sic).

Resalta que, desde dicho momento perdió contacto con el demandado y, por ello, en fecha 19-06-24 intimó mediante carta documento la desocupación del inmueble la que relata, nunca fue contestada.

Denuncia que al momento de interposición de la presente acción queda pendiente el pago de los arriendos correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre con más los intereses legales, convencionales y punitivos.

Alega cumplida la mediación prejudicial obligatoria y en acápite IV advierte que resulta nuda propietaria del inmueble cuyo desalojo reclama en virtud de Donación de la nuda propiedad con reserva de usufructo a favor de su padre.

Hacia el final de su presentación manifiesta desconocer la existencia de sublocatarios y/u ocupantes.

Funda su derecho en los arts. 498 y ssgtes del Nuevo Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, las previsiones del Código Civil y Comercial Común, en especial lo referido a los contratos de locaciones y toda otra normativa de fondo como así también toda jurisprudencia aplicable a la materia.

Como prueba detalla: contrato de locación de fecha 01-02-19, carta documento de fecha 19-06-24, testimonio de escritura de donación de nuda propiedad con reserva de usufructo a favor de su padre, informe dominial expedido por el Registro Inmobiliario Provincial y poder general de administración para trámites administrativos y judiciales (cfr. Escritura Nro. 99), por último, ofrece prueba confesional solicitando se cite al demandado a absolver posiciones.

Culmina su presentación solicitando se corra traslado de demanda al accionado y, oportunamente, se dicte sentencia que ordene el desalojo del inmueble locado con expresa imposición de costas.

**II.-** Por providencia del 22-10-24 se tuvo por apersonada a la parte actora y a su letrada patrocinante como depositaria de los documentos originales ofrecidos como documentación para ser presentados en la primera audiencia.

En igual oportunidad se requirió al Sr. Oficial Notificador se constituya en el inmueble sito en calle Block B, segundo cuerpo, 1° piso, Dpto 16, Barrio Diza de esta ciudad capital a fin de que haga conocer a los ocupantes denunciados - o no - respecto de la existencia del presente juicio y la fecha de audiencia prevista a fin de que concurran a estar a derecho y contestar demanda.

Por igual providencia se citó a las partes para el día 13-12-24 a hs. 11 a la Sala de Audiencias N° 2 del Poder Judicial de Tucumán a fin de que concurran de manera personal y con asistencia letrada.

**III.-** Por presentación del 14-11-24 Ana María Navarro, apoderada del actor solicitó autorización para concurrir a la audiencia en representación de su padre quien denuncia posee enfermedad de parkinson en estado avanzado, insuficiencia cardíaca, obesidad mórbida, fractura de cadera y graves problemas para trasladarse lo cual se autorizó por providencia del 19-11-24.

**IV.-** Celebrada audiencia en el día y hora fijado sólo compareció la apoderada del actor y su letrada patrocinante 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 documental ofrecida por la parte actora y se tuvo por desistida la prueba confesional por lo que no resultó necesaria la fijación de segunda audiencia.

En virtud de lo expuesto no existiendo prueba que producir ni necesaria la realización de segunda audiencia se declaró cerrado el debate disponiéndose que practicada planilla fiscal quedará la causa en condiciones de ser resuelta.

Practicada planilla el 17-12-24 y oblada en su totalidad por la parte accionante (cfr. comprobante acompañado en fecha 18-12-24) quedó la cuestión en condiciones de ser resuelta.

### **CONSIDERANDO:**

**I.-** Que Ana María Navarro, en carácter de apoderada de su padre Miguel Ángel Navarro inició juicio de desalojo en contra de Gustavo Gabriel Giménez respecto del inmueble sito en Block B,

segundo cuerpo, 1° piso, Dpto 16 del Barrio Diza.

Como relato de los hechos expuso que, en fecha 01-02-19 celebró su padre con el demandado contrato de locación por el plazo de tres años, es decir, desde el 01-02-19 al 31-01-21 por un precio locativo de \$ 7.000 el que resalta podía modificarse luego de seis meses en caso que resultara desactualizado con ajuste anual del 20% ante cualquier circunstancia fáctica, jurídica o política que modificase la ley 25.561 de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario.

Continuó su relato manifestando que al vencimiento de la locación por la buena relación existente entre las partes, continuó el Sr. Giménez en el inmueble en cuestión.

Explicó que, en el mes de diciembre de 2023 puso en conocimiento del demandado que el nuevo canon locativo sería de \$ 65.000 y, a partir de allí dejó de cumplir con el pago mensual y los servicios de luz, gas y teléfono acordados.

Denunció acumulación de cánones locativos adeudados desde el mes de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2024.

Como derecho invocó normativa del 498 ssgtes y cctes del C.P.C.yC.T., disposiciones referidas a contratos de locación y jurisprudencia aplicable.

**II.-** Que cumplida intimación en el domicilio en cuestión respecto del demandado, sublocatario y/o cualquier ocupante nadie se apersonó a contestar demanda.

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 considerar si la pretensión deducida por la parte actora y la prueba acompañada en sustento resultan arregladas a derecho.

**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, la actora invocando carácter de propietaria de la nuda propiedad del inmueble inició en nombre de su padre, usufructuario del bien el desalojo del demandado por vencimiento de plazo y falta de pago conforme contrato de locación que acompaña.

En relación a la alegada propiedad de la apoderada del actor y el usufructo de su mandante debe decirse que, el carácter de titular de la nuda propiedad de la Sra. Ana María Navarro como condómina del inmueble ubicado en Block B, segundo cuerpo, 1° piso, Dpto. 16, B° DIZA resultó acreditado mediante Testimonio de Escritura Pública n° 37 del 29-04-19 pasada ante el Escribano Sr. Pablo Colombres e informe de dominio referido a la matrícula registral S-06513/039 acompañada como documental.

A su turno, el carácter de usufructuario del Sr. Miguel Ángel Navarro quedó también acreditado conforme la escritura antes mencionada y el informe dominial acompañado.

Del análisis del contrato de locación acompañado debe decirse que si bien no cuenta éste con firmas certificadas, los datos en él consignados corresponden a la documental ut supra acompañada.

En efecto, reconocido por la propia accionante que - en virtud de la buena relación que unía a las partes - vencido el contrato presentado se continuó con la locación hasta que, notificado el nuevo valor locativo dejó de abonar el canon mensual cabe concluir - a falta de prueba en contrario - que la locación aconteció tal y como refiere la parte actora con las consecuencias que de ello se deriva.

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 transcripta, tratándose el presente de un contrato de locación de plazo vencido y falta de pago sumado al desinterés evidenciado del demandado al no presentarse ni contestar demanda pese a haber sido debidamente notificado corresponde **HACER LUGAR** a la demanda de desalojo entablada por Miguel Ángel Navarro en contra de Gustavo Gabriel Giménez y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado en Block B, segundo cuerpo, 1° piso, Dpto. 16 del Barrio DIZA y, en consecuencia, **CONDENAR** al demandado a hacer entrega del inmueble al actor mediante su apoderada 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 del demandado vencido (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 Miguel Ángel Navarro en contra de Gustavo Gabriel Giménez y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado en Block B, segundo cuerpo, 1° piso, Dpto. 16 del Barrio DIZA y, en consecuencia, **CONDENAR** al demandado a hacer entrega del inmueble al actor mediante su apoderada 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** al demandado vencido por ser ley expresa.

**III.-RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

**FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS**

**JUZG. CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA IX° NOM.**

Actuación firmada en fecha 08/04/2025

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>.