Expediente: **54/23**
Carátula: **SUAVE GABRIEL C/ RAMOS MERCEDES DEL VALLE S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. I**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **04/12/2023 - 07:43**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - RAMOS, MERCEDES DEL VALLE-DEMANDADO
23311282549 - SUAVE, GABRIEL-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. I

ACTUACIONES N°: 54/23

H20441449578

Juzg. Civ. en Doc. y Loc. de la la Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

Sentencia N°

206TOMO

2023

JUICIO: SUAVE GABRIEL c/ RAMOS MERCEDES DEL VALLE s/ DESALOJO. EXPTE N° 54/23.-

CONCEPCIÓN, Tucumán, 01 de diciembre de 2023.-

AUTOS Y VISTO:

El pedido de entrega por abandono del inmueble, solicitada por el actor en los autos caratulados **SUAVE GABRIEL c/ RAMOS MERCEDES DEL VALLE s/ DESALOJO EXPTE: 54/23**, de los que

RESULTA:

Que en fecha10.03.2023 se presenta el actor Gabriel Suave DNI: N° 7.903.778, con el patrocinio letrado del Dr. Joel L. Poblador y constituyendo domicilio procesal en casillero digital N.° 20397274714, inicia juicio de desalojo en contra de Mercedes del Valle Ramos, DNI: N° 32.740.108, sobre el inmueble ubicado en Calle Retondo N° 490 esquina Virgen del Carmen, Barrio Independencia de la ciudad de Aguilares, por la causal de falta de pago, a fin de que se ordene desocupar el inmueble.

Funda su pretensión en un contrato de alquiler suscripto en el mes de octubre del año 2022, sobre el inmueble ubicado en calle Domingo Retondo esquina Virgen del Carmen, de la ciudad de Aguilares, alegando que no recibió el pago de ningún mes de alquiler.

Por decreto de fecha 13.06.2023 se ordena correr traslado de la demanda de desalojo, y se practique la constatación prevista en el art. 496 procesal. En fecha 30.06.2023 se agrega acta labrada en fecha 05.06.2023 por Sr. Juez de Paz de Aguilares. Se fija nueva fecha de audiencia para el día 10.10.2023.

En fecha 28.08.2023 el actor se presenta con nuevo patrocinio letrado del Dr. Carlos Gustavo Bustos, constituye nuevo domicilio procesal en casillero digital n° 23311282549, denuncia en forma el domicilio del inmueble de litis, y se practica constatación de los arts. 496 y 497 en fecha 26.09.2023 en el domicilio denunciado.-

En fecha 10.10.2023 se celebra Primera Audiencia conforme art.468 sin que comparezca la parte demandada, ofreciendo pruebas el actor, las que son decretadas en ese acto. En dicha audiencia el letrado patrocinante del actor plantea el abandono del inmueble, ante lo cual se ordena librar mandamiento al Sr. Juez de Paz de Aguilares a fin de que, conforme lo previsto por el art. 504 NCPCCT, se constituya en el inmueble de litis practique información sumaria vecinal tendiente a verificar el abandono y verifique estado del inmueble.

En fecha 01.11.2023 regresa mandamiento diligenciado por el Sr. Juez de Paz de Aguilares. Por decreto de fecha 01.11.2023 se ordena correr traslado a la demandada del pedido de entrega conforme lo previsto por el art. 504 del CPCCT.

En fecha 17.11.2023 se ordena pasar los autos a despacho para resolver. Por decreto de fecha 24.11.2023 se intima al actor a fin de que acompañe documentación original en formato papel, cumplido previo en fecha 28.11.2023 vuelven los autos para resolver, encontrándose los mismos en estado de ingresar a su tratamiento y resolución.-

CONSIDERANDO

Que el actor en fecha 10.10.2023, en oportunidad de celebrarse la primera audiencia de desalojo, conforme lo previsto por el art. 468 del NCPCCT, denuncia el abandono del inmueble. Ordenandose el cumplimiento del trámite previsto por el art. 504 del NCPCCT.

Que del escrito de demanda surge que solicita desalojo por la causal de falta de pago en contra de Mercedes del Valle Ramos, invocando la existencia de un contrato de locación con la accionada, sobre un inmueble ubicado en calle Retondo n° 490 esquina Virgend el Carmen, Barrio Independencia de la ciudad de Aguilares. Que en fecha 10.10.2023 denuncia el abandono del inmueble.

De las constancias de autos surge que en fecha 28.11.2023 el actor acompaña contrato de locación, suscripto entre Gabriel Suave como locador, y Mercedes del Valle Ramos como locataria de un inmueble ubicado en calle Domingo Retondo esquina Virgen del Carmen, de fecha 24.10.2022. Surgiendo de clausula tercera que el plazo del mismo es de 3 años. Dicho contrato cuyo original tengo a la vista en este acto, tiene firmas certificadas por la Escribana Pública María Soledad Console, adscripta del Registro N° 107, y del mismo surge el pago del impuesto del sellos respectivo, de modo que conforme lo previsto por el art. 314 y 317 del CCCN el mismo tiene plena eficacia probatoria entre las partes. Con lo cual se acredita la locación invocada.

Acompaña también CD de fecha 28.02.2023 a traves de la cual el actor intima a la demandada por el incumplimiento de la clausula 7 y la falta de pago de más de dos meses consecutivos de alquiler. Misiva que no fuera contestada por la accionada.

Asimismo, surge del acta de constatación de fecha 25.10.2023 que, constituído en el inmueble de litis, el Sr. Juez de Paz de Aguilares realiza información sumaria vecinal y constata el abandono del inmueble, dándose cumplimiento con las medidas previstas por el art. 504 del CPCCT,

Que el instituto procesal previsto por el art. 504 del CPCCT (ex art. 434 procesal), crea una situación excepcional para un caso especial, dentro del proceso de desalojo, ya que admite y faculta de manera concreta la conclusión y entrega de manera definitiva de un inmueble a su locador, cuando se haya fehacientemente demostrado la existencia del abandono por cuenta del inquilino.

El abandono del inmueble da lugar a un nuevo status iuris, que transforma sustancialmente los términos de la relación litigiosa. En el proceso de desalojo, el objeto procesal es estrictamente el de obtener el reintegro del inmueble por el actor, y el conocimiento del juez se circunscribe a verificar la procedencia de la pretensión. En este contexto, las partes carecen del interés procesal actual imprescindible para obtener a su favor el dictado de un fallo que recepte o rechace la pretensión inicial. Deviniendo abstracta la pretensión.

La cuestión devino abstracta, estando vedado a los jueces efectuar consideraciones generales o abstractas (cfr. CSJTuc., "Lobo, Ramón Horacio y otros vs. Asociación Obrera Textil s/acción de amparo", 7/12/93; "Alvarez, Susana vs. ATEP s/acción de amparo", 18/4/94; "López Rougés, Manuel s/prescripción adquisitiva", 6/6/94; "Marti Coll, Carlos Nicolás J. vs. Gobierno de la Pcia. s/desalojo", del 29/11/94)

Al haberse extinguido el derecho del actor durante el pleito, se produjo la "definición de la controversia por cesación de la materia de discusión", según expresión de Chiovenda ("Principios de Derecho Procesal Civil", T°. 1, Ed. 1922, pg. 177 y 182), por lo que corresponde declarar terminada la contienda al configurarse como abstracta, resultando improcedente un pronunciamiento, tanto de condena a la demandada como de rechazo de la acción de desalojo.

Debiendo en el caso la suscripta ordenar se haga entrega y se ponga en posesión al actor, del inmueble de litis, libre de ocupantes y cosas.-

Sobre el particular, la CSJT, en sentencia No. 686, del 12.08.2002, estableció como doctrina legal que: "Habiéndose denunciado el abandono del inmueble y admitida la desocupación del mismo por el accionado, la intervención del órgano jurisdiccional se agota con la entrega del bien al actor; sin que corresponda pronunciarse por la procedencia o improcedencia del desalojo planteado en la demanda." CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - Sala Civil y Penal S/ DESALOJO Nro. Sent: 686 Fecha Sentencia 12/08/2002. DRES.: AREA MAIDANA - BRITO - GANDUR.

Por lo que luciendo configurados en autos los presupuestos para la entrega del inmueble que contempla el art. 504 procesal, se declara de abstracto tratamiento la cuestión litigiosa, se dá por resuelto el vínculo contractual y se hace lugar a la entrega definitiva del inmueble ubicado en calle Retondo N° 490 esquina Virgen del Carmen, barrio Independencia de la ciudad de Aguilares, al actor Gabriel Suave, debiéndose librar mandamiento al Sr. Juez de Paz, a fin de que proceda a ponerlo en posesión definitiva del mismo.-

Estando fijada fecha para la segunda audiencia de producción de ruebas y conclusión de la causa para definitiva (art. 456 a 462 del CPCCT) para el día 06.12.2023, resultando inoficiosa su celebración con el dictado de la presente sentencia, se la deja sin efecto.

COSTAS: Las costas se imponen a la demandada, en atención a la conducta asumida por ella, ya que fue su conducta incumplidora, reticente a la entrega del inmueble, la que forzó al actor a promover demanda de desalojo, luciendo razonable que sea aquella quien cargue con los gastos del proceso.

La CSJT en sentencia No. 403 del 16.06.2011, recaída en la causa Godoy, Jorge Ricardo vs Nuevo Banco Suqía S.A. s/ Hábeas Data, fijó la siguiente doctrina legal: "Debe revocarse el pronunciamiento que distribuye las costas procesales prescindiendo de la razón para litigar que asistió a la actora, de lo peticionado por ésta al demandar y de la defensa opuesta por la accionada. Si el amparista se vió obligado a demandar judicialmente por la actitud reticente del demandado, corresponde imponer la totalidad de las costas del proceso a quien ha dado lugar al mismo, no obstante que se torne abstracta la cuestión de fondo durante el trámite del juicio"

Por lo que, conforme lo previsto por los art. 504 del CPCCT, se

RESUELVE

I°.- DECLARAR LA PRESENTE CUESTION DE PRONUNCIAMIENTO ABSTRACTO, conforme lo considerado.-

II°.-DAR POR RESUELTO EL VINCULO CONTRACTUAL Y HACER LUGAR a la entrega definitiva del inmueble solicitada, en los términos del art. 504 del CPCCT por el actor Gabriel Suave en contra de Mercedes del Valle Ramos, conforme se considera.-

III°.- ORDENAR SE HAGA ENTREGA Y SE PONGA EN POSESION DEFINITIVA al actor, libre de ocupantes y cosas, del inmueble ubicado en calle Retondo N° 490 esquina Virgen del Carmen, barrio Independencia de la ciudad de, provincia de Tucumán. A tal fin, líbrese mandamiento al Sr. Juez de Paz de Aguilares. Se autoriza al auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento, en caso necesario.-

IV°.- COSTAS, conforme se considera.-

V°.- DEJAR SIN EFECTO la audiencia prevista para el día 06.12.2023, conforme lo considerado.

VI°.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 01/12/2023

Certificado digital:
CN=FILGUEIRA Fernando José Lucas, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23220578119

Certificado digital:
CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

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