Expediente: **140/24**
Carátula: **GERMANO MARIA LILIA C/ GRAMAJO SVALDI FRANCO MARTIN S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **14/02/2025 - 04:45**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -
90000000000 - GRAMAJO SVALDI, FRANCO MARTIN-DEMANDADO
20225576913 - GERMANO, MARIA LILIA-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 140/24

H20461494657

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

JUICIO: GERMANO MARIA LILIA c/ GRAMAJO SVALDI FRANCO MARTIN s/ DESALOJO EXPTE N° 140/24.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I .-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver sentencia definitiva en los autos caratulados: **GERMANO MARIA LILIA c/ GRAMAJO SVALDI FRANCO MARTIN s/ DESALOJO - EXPTE. N° 140/24**, y

RESULTA

Que con fecha 18.06.2024 se presenta la Sra. María Lilia Germano, DNI: N° 10.219.073, con domicilio en calle Nasif Estéfano N.° 425, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, y constituyendo domicilio procesal en casillero digital N.° 20225576913 de su letrado patrocinante Gustavo A. Geria Lépore, inicia juicio de desalojo por vencimiento de contrato y falta de pago, en contra de Franco Martín Gramajo Svaldi, DNI: N° 33.628.468 con domicilio real en calle Paul Groussac n.° 245, Barrio Municipal, de esta ciudad de Concepción, a fin de que la suscripta, en mérito a las consideraciones de hecho y derecho que afirma acreditará, dicte sentencia, ordenando la desocupación e inmediata restitución del inmueble ubicado en calle Bartolomé Mitre N.° 652, de la ciudad de Concepción.

Funda su pretensión alegando que en fecha 03/11/2021 celebró con el accionado un contrato de locación, por el cual le cede en alquiler un galpón que mide 20 mts. de frente y contrafrente por 30 mts. de ambos lados. Manifiesta que se convino en el contrato, en su cláusula segunda, que el plazo de la locación seria de un año, dando comienzo el 01/11/2022. Cumplido el plazo contractual, renovó el vínculo locativo por el lapso de un año más, a partir del 03/11/2022.

Refiere que se acordó en clausula octava, de ambos instrumentos, que la falta de pago de dos meses consecutivos de los alquileres daría derecho al locador a considerar rescindido de pleno derecho el contrato, otorgando derecho a demandar el cobro y el inmediato desalojo del inmueble. Afirma que ambos instrumentos fueron celebrados con las certificaciones notariales de las firmas de ambas partes y el garante del contrato.

Manifiesta que al llegar al mes de enero del año 2023, el accionado dejó de abonar el canon locativo, hasta la actualidad, negándose a reintegrar el inmueble locado. Y que tampoco el garante abonó el canon locativo. Por lo que concluye que el locatario incurrió en mora en el pago del precio locativo pactado, encontrándose cumplido con creces el plazo de la locación, habilitando ambas causales el desalojo del inmueble alquilado.

Relata que en fecha 12/04/2024 intimó al demandado en su domicilio real la restitución del inmueble, más el pago, sin respuesta. Que además, en fecha 26/04/2024, remitió carta documento al domicilio de la locación, la cual fue devuelta por domicilio cerrado. Refiere que el demandado hasta hoy sigue ocupando el galpón.

Aclara que en su calidad de tenedor precario, el accionado, tiene la obligación de restituir el inmueble, más cuando fue intimado de pago. Y que conforme lo previsto por el art. 494 del CPCCT, denuncia que el inmueble está ocupado por el accionado, desconociendo la existencia de otros inquilinos, subinquilinos u otra clase de ocupantes.

Ofrece y Acompaña la siguiente documentación original: 1.- Contratos de locación de fecha 03/11/2021 y de fecha 03/11/2023. 2.- Cartas Documentos de fecha 12/04/2024 y de fecha 26/04/2024 con acuse de recepción. 3.- Acta de Cierre sin acuerdo del proceso de mediación. 4.- Resolución que otorga beneficio para litigar sin gastos 4.- Copias digitales de sentencia dictada en los autos Germano maría Lilia vs Posse Francisco Martín s/desalojo, expte: 534/16, tramitado ante el juzgado Civil en documentos y locaciones de la II nom.

2.- Por decreto de fecha 14/10/2024 se ordena correr traslado de la demanda, se fija fecha de audiencia conforme lo previsto por el art. 466 y se ordena la constatación del art. 496 NCPCCT, la cual es practicada en forma por el Sr. oficial de Justicia en fecha 29/11/2024 y 03/12/2024.

.

3.- En fecha 16/12/2024 se celebra la primera audiencia conforme art. 468 NCPCCT, videograbada a la cual comparece la actora maría Lilia Germano, con su letrado patrocinante Gustavo A. Geria Lépore, y no comparece el demandado Gramajo Svaldi Franco Martín, encontrarse notificado, decretándose en el mismo acto que se tenga por incontestada demanda. Y se dicta medida previa, ante la falta de cumplimiento del impuesto de sellos de los contratos de locación presentados, otórgandose, plazo de 48 hs, a la actora a fin de que acredite el pago.

Cumplido previo en fecha 19/12/2024 se practica planilla fiscal y se pasan los autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

Que se presenta la actora María Lilia Germano, con el patrocinio letrado del Dr. Gustavo A. Geria Lepore, e inicia juicio de desalojo por vencimiento del contrato de locación y falta de pago, en contra de Franco Martín Gramajo Svaldi, a fin de que la suscripta, dicte sentencia, ordenando la desocupación e inmediata restitución del inmueble ubicado en calle Bartolomé Mitre N.° 652, de la ciudad de Concepción.

Corrido traslado de la demanda, el accionado no comparece a la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas, teniéndose por incontestada la demanda conforme lo previsto por el ar. 467 del CPCCT.

Encontrándose trabada la litis en estos términos, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

De manera preliminar, cabe destacar que “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 tenedor sin pretensiones a la posesión.” (Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo “.Pág. 257).-

El juicio de desalojo se encuentra legislado en nuestro Código procesal cuyo art. 490 preceptúa: "La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuya obligación de restituir sea exigible".

El código procesal no establece en forma expresa quiénes son las personas legitimadas activamente para promover el juicio de desalojo, sino sólo quienes pueden ser demandadas (legitimación pasiva), pero al ser esta acción una vía que la ley ha establecido con el objeto de que allí se debatan cuestiones sólo inherentes al uso y goce de la cosa, quien tiene derecho a recuperar la tenencia, tendrá derecho a demandar, y en principio son: el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante.

En este sentido, corresponde analizar en primer lugar, si la actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, habida cuenta que tal presupuesto de admisibilidad, debe analizarse de oficio, aun cuando no se hubiere opuesto la defensa de falta de acción, toda vez que su ausencia genera la improponibilidad subjetiva de la demanda.

En el juicio de desalojo, el juzgador puede efectuar, en cualquier instancia, de oficio y en virtud de la aplicación del principio “iura novit curia”, el necesario exámen sobre la legitimidad activa de la parte actora, haciendo mérito de los hechos invocados y probados al momento de dictar sentencia. (CSJT, Melián, J.F. vs Castros, S:R:L. s/desalojo. Fallo 859 15.10.01).-

La demanda de desalojo no es una acción real en la que el actor cargue con la prueba del dominio del inmueble cuyo desalojo persigue. Promovida por la locadora y fundada en la causal de vencimiento de plazo, y falta de pago, la acción de desalojo es de carácter personal, porque sólo pretende la ejecución forzada especifica de la obligación de restituir la cosa a quien la entregó al celebrar el contrato (arts. 1187,1188, y sgtes del CCyCN) y tiene su fuente en el contrato mismo.-

Legitimación activa – prueba del contrato de locación: Siguiendo esta línea de razonamiento, habiendo la actora fundado la acción en un contrato de locación, sólo debe demostrar su existencia. Por lo que, en el caso en estudio, asume vital importancia dilucidar, si es que la accionante ha probado el vínculo contractual esgrimido (locación), ya que, según sea el resultado que se obtenga, se le deberá reconocer, o negar en su caso, legitimación activa para accionar por desalojo.

La actora invoca un vínculo contractual con el demandado fundado en dos contratos de locación, uno de fecha 03/11/2021 y otro en fecha 03/11/2022, cuyos originales tengo a la vista en este acto. Acompaña copia digital del libro de protocolo de la Escribana, Catalina E. Minniti, escribana pública, adscripta al Registro N.° 7 y acredita en fecha 17/12/2024 el pago del impuesto de sellos.

Tales contratos de locación son instrumentos privados, de fecha cierta, dada por la presentación en sede judicial en este caso (art. 337 CCCN), no constando en autos que las firmas hayan sido certificadas por escribano público, habida cuenta que la respectiva hoja de actuación notarial no luce

agregada, pero habiendo el demandado manifestado en forma coincidente ante el Sr. Oficial Notificador, en actas de fechas 28/11/2024 y 02/12/2024

"que es un galpón que alquila hace 3 años y lo utiliza para trabajar" lo que importa el expreso reconocimiento del vínculo contractual, siendo dable recordar que tales actas constituyen instrumento público conforme art. 289 CCCN, y como tal, irrefutable, mientras no haya sido redarguido de falsedad, lo que en la especie, no aconteció.

Sumado a ello, el demandado no compareció a la audiencia celebrada en fecha 16.12.2024, teniéndose en tal acto por incontestada demanda, por lo que, por expresa disposición del art. 314 CCCN y 331 Procesal, cabe tener por reconocidos los contratos de locación que se le atribuyen, siendo indudable su valor probatorio (art. 319 CCCN).

En consecuencia, probada la existencia del contrato de locación que vincula a las partes, cabe concluir válidamente que la actora está investida de legitimación activa suficiente para demandar, y que el demandado ocupa el inmueble de litis en calidad de locatario, revistiendo el carácter de tenedor precario, con obligación de restituir.

Habiéndose dicho sobre la validez probatoria de los instrumentos privados que "encontrándose documentado en un instrumento "privado" el contrato de locación invocado, debía ser reconocido por la persona a quien se opone para tener validez. A diferencia de los instrumentos públicos que gozan de presunción de autenticidad, los instrumentos privados no gozan de esa presunción y carecen por lo tanto de todo valor probatorio mientras no haya sido judicialmente reconocido por el interesado o, en su defecto, declarada debidamente reconocido por el juez competente (cfr. Belluscio, Augusto C. y Zannoni, Eduardo A.: "Código Civil", T. 4, pág. 663; ídem: Brebbia, Roberto H.: "Hechos y actos jurídicos", T. II, pág. 534).(CSJT, Sent. N° 57, fecha: 27/02/2007).

Respecto a la causal de desalojo invocada por la actora - vencimiento contractual - el art. 1210 del CCCN establece "El locatario al concluir el contrato, debe restituir al locador la cosa en el estado en que la recibió.." y el art. 1217 "Son modos especiales de extinción de la locación : a) el cumplimiento del plazo convenido..."

La actora invoca como fundamento de su pretensión dos contratos, uno suscripto con el demandado en fecha 03/11/2021, que conforme clausula segunda tiene vencimiento en fecha 01.10.2022. Y otro contrato suscripto en fecha 03/11/2022, que conforme clausula segunda fue suscripto por el plazo de 1 año por lo que el mismo vencería, según lo acordado, en fecha 03/11/2023, obligándose el demandado a la restitución del inmueble en dicha fecha.

En el caso, respecto del cómputo del plazo, se aplica la ley vigente al momento de la suscripción del contrato, ley de Alquileres N° 27.551, ya que la misma entró en vigencia el 1° de Julio del 2020, y el contrato fué celebrado en fecha 03.11.2022. Que conforme lo dispuesto por el art. 23 de la Ley 27.551, dicha ley se aplica a los contratos celebrados con

posterioridad a su entrada en vigencia.

El art. 3 de Ley 27.551 que modifica el art. 1198 del CCCN prescribe que el plazo mínimo de la locación de inmueble, cualquiera sea su destino, si carece de plazo expreso y determinado mayor, se considera celebrado por el plazo mínimo legal de tres (3) años, por lo que el contrato de locación celebrado en fecha 03.11.2022 vence en fecha 03.11.2025, no encontrándose vencido a la fecha. No configurándose, en consecuencia, la causal de vencimiento del plazo invocada por la actora.-

Respecto a la causal de falta de pago mencionada, el art. 1219 del CCCN prescribe que: “El locador puede resolver el contrato: a) ...b)c) por falta de pago de la prestación dineraria convenida, durante dos períodos consecutivos. Y el 1222 del CCCN que dice: “Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca debe ser inferior a diez días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando el lugar de pago.”

La actora en su escrito de demanda manifiesta que al llegar el mes de enero del año 2024 el locatario, dejó de abonar por completo el canon locativo, hasta la actualidad, y que tampoco el garante abonó el canon locativo. Que remitió dos Cartas documentos, una de fecha 12.04.2024, CD N° 028942106, dirigida a domicilio real del demandado, la que según constancia de recepción, fue recibida en dicho domicilio por Manuela Svaldi, y Carta documento de fecha 26.04.2024CD 028508005, la cual fue remitida al domicilio de litis, calle Mitre N° 652, la cual fue devuelta al remitente, con dos informes del correo que no pudo ser entregada por encontrarse cerrado y que se dejó aviso en fecha 09.04.22024 y 02.05.2024. Instrumentales que en original tengo a la vista en este acto.

De carta documento CD N° 028942106 de fecha 12.04.2024, remitida al domicilio real del accionado, cuyo original tengo a la vista en este acto, surge que la actora intimó al demandado, el pago de la suma de $ 300.000.- correspondiente a alquileres adeudados, por los meses de enero, febrero, marzo y abril inclusive del año 2024. Dicha carta documento fue dejada en destino y recibida por Svaldi Manuela, conforme constancia de recepción emitida por el Correo Argentino. De modo que el demandado fue intimado de pago y constituido en mora en fecha 12.04.2024.

Que conforme clausula Octava, la falta de pago de dos meses constitutivos de los alquileres dará derecho al locador a considerar rescindido el contrato de pleno derecho sin necesidad de interpelación alguna”

En el caso, el demandado no contestó el requerimiento del locador, debiendo expedirse conforme el contrato de locación que los vinculaba, siendo tal silencio interpretado a favor del actor.

A ello debe agregarse que el accionado no compareció a la audiencia prevista por el art. 466 del CPCCT, encuadrando su incomparecencia en la hipótesis prevista por el art. 467 segundo párrafo del CPCCT, que dispone “...Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho”. En consecuencia no contestó demanda, teniendola por incontestada en el acto de la audiencia.

Sobre los efectos de la incontestación de demanda, la doctrina sostiene que "... Corrido el traslado de la demanda de desalojo, se evidencia la falta de contestación de la misma por el demandado, carga procesal establecida en su propio interés, señalando 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).

De lo expuesto surge que la actora acreditó en autos la falta de pago de dos meses consecutivos, configurándose la causal de falta de pago invocada para fundar el desalojo solicitado.

Por su parte, la jurisprudencia expresa "...Y si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada"

(CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/06).

Por ello, resultando acreditado en autos el contrato de locación en que se funda la acción promovida y que el demandado incurrió en el incumplimiento de la obligación prevista por el art. 1208 CCCN, de pagar el cánon convenido en el tiempo pactado, la obligación de restitución del inmueble reclamada por la actora es exigible (art. 490 Procesal) y así se declara.

Por lo que, se hace lugar a la demanda de desalojo entablada por **GERMANO MARIA LILIA**, en contra de **GRAMAJO SVALDI FRANCO MARTIN** condenando a este último a entregar el inmueble ubicado en calle Bartomomé Mitre N° 652, Barrio El Ceibo de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, a la parte actora, libre de ocupantes y cosas, en el terminó de 10 días, bajo apercibimiento de ordenar auxilio de la fuerza pública y allanamiento en caso de ser necesario, conforme lo considerado.

HONORARIOS: Como lo dispone el art. 57 de la Ley n° 5480, se considera monto del juicio " el valor locativo de dieciocho (18) meses, tratándose de locaciones destinadas a viviendas"

Por contrato de fecha 03.11.2022 se fijó en clausula TERCERA como valor locativo mensual en la suma de pesos $ 65.000. Por lo que dicha suma será tomada para el cálculo de la base regulatoria, conforme lo dispuesto por el art. 57 L.A., sobre el que se aplica el interés de la tasa activa (Conf. CSJT, Sent. N° 77 de fecha 11.02.2015, recaída en autos " Alvarez Jorge Benito s/prescripción adquisitiva, incidente de regulación de Honorarios) desde la fecha de la mora 12.04.2024 hasta el dictado de la sentencia, ascendiendo a la suma de **$ 92.609,86** ($ 65,000 x 42.48 % = $ 27.609,86 + $ 65,000 = $ 92.609,86).-

En consecuencia partiendo del valor locativa mensual de $ 92.609,86 (Pesos noventa y dos mil seiscientos nueve con ochenta y seis) y multiplicado por 18 meses por tratarse de una locación destinada a vivienda (art. 57 LA), la base regulatoria asciende a la suma de **$ 1.666.977.**

Sobre los $ 1.666.977 se aplicarán los porcentuales previstos en el art. 38 de la ley 5480, entre el 11% y el 20% para el ganador, que en este caso estimo será del 15%.

Por lo tanto corresponde regular honorarios al letrado Gustavo A. Geria Lépore en su carácter de letrado patrocinante de la parte actora vencedora, calculándose sobre los $ 1.666.977 de la escala prevista en el art. 38 de la Ley 5480, el 15%, se observa que la operación aritmética respectiva, arroja como resultado una suma inferior al honorario mínimo prescripto por el art. 38 in fine de la Ley 5480 ($1.666.977 x 15% = $ 250.046).

Que considerando los cálculos realizados y siguiendo el criterio sentado por la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Familia y Sucesiones de este Centro Judicial en los autos el caratulados "Credil vs Bulacio Carlos Alberto s/ cobro ejecutivo", Expte N°: 286/19, sentencia N° 21 de fecha 23.03.2023, siendo la primera regulación efectuada al letrado de la actora, corresponde estar a lo previsto por el art. 38 in fine de la Ley N° 5480, y en consecuencia regular los honorarios en el valor de una consulta escrita vigente a la fecha, o sea $440.000 (Pesos: cuatrocientos cuarenta mil). Con más intereses a razón de una tasa activa que percibe el Banco Nación de la Argentina en sus operaciones ordinarias de descuentos de documentos, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. (cf. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- LEONES ELVIA ROMINA Vs. SECRETARÍA DE ESTADO DE TRABAJO DELEGACIÓN CONCEPCIÓN- SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA- S/ COBRO DE PESOS. Nro Expte: 21/17 Nro. Sent: 867. Fecha Sentencia 26/07/2023).

COSTAS: atento el resultado arribado, se imponen al demandado vencido, por ser ley expresa (art. 61 CPCCT).-

Por ello y lo dispuesto por el art. 489 y sgtes, 466 y sgtes arts. 1187, 1198,1219 CCCN, se

RESUELVE:

I°).- HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por **GERMANO MARIA LILIA, en contra de GRAMAJO SVALDI FRANCO MARTIN,** conforme se considera. En consecuencia, se condena al demandado a hacer entrega a la actora, libre de cosas y ocupantes, el inmueble ubicado en calle Bartomomé Mitre N° 652, Barrio El Ceibo de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán**,** en el término de 10 días, bajo apercibimiento de ordenar auxilio de la fuerza pública y allanamiento en caso de ser necesario, conforme lo considerado.

II°) REGULAR HONORARIOS por la primera etapa cumplida al letrado Gustavo A. Geria Lépore, en la suma de **$ 440.000 (Pesos cuatrocientos cuarenta mil)**, conforme se considera.-

III).- COSTAS, conforme lo considerado.

IV°).- HONORARIOS, oportunamente.

HÁGASE SABER

Actuación firmada en fecha 13/02/2025

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.