

Expediente: 309/23

Carátula: IBARRA JUAN CESAR C/ TUMA SAMUEL ELIAS S/ DESALOJO

Unidad Judicial: JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. III

Tipo Actuación: DESALOJO

Fecha Depósito: 01/05/2024 - 04:48

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

90000000000 - TUMA, SAMUEL ELIAS-DEMANDADO

20284047967 - IBARRA, JUAN CESAR-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

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

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

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

ACTUACIONES N°: 309/23



H20443465808

Sentencia N° 48TOMO

Año: 2024

JUICIO: IBARRA JUAN CESAR c/ TUMA SAMUEL ELIAS s/ DESALOJO. EXPTE. 309/23.

CONCEPCION, 30 de abril de 2024

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia en estos autos caratulados "*IBARRA JUAN CESAR C/ TUMA SAMUEL ELIAS S/DESALOJO*" (Expte. N° 309/23), de cuyo estudio :

RESULTA:

1.- Que en fecha 22/02/2024 se presenta en autos el Sr. **IBARRA JUAN CESAR, DNI N° 10.379.848**, con domicilio real en calle Luis F. Noughes N° 652 de la ciudad de Juan B. Alberdi, con el patrocinio del letrado Luis Saiquita. Matrícula Profesional N° 1.266 C.A.S., Folio N° 35, Libro N° 01.

Interpone demanda de desalojo por la causal falta de pago en contra de **SAMUEL ELIAS TUMA, DNI N° 41.495.469**, con domicilio sito en manzana C, casa 17, del Barrio Belgrano de la ciudad de Juan Bautista Alberdi.

Fundamenta la pretensión de desalojo en un Contrato de locación de fecha 10 de septiembre de 2.022 celebrado con el demandado sobre el inmueble identificado con Manzana C, Casa 17, Barrio Belgrano de la ciudad de Juan Bautista Alberdi y en virtud del cual se fijó la suma de \$30.000,00 (Pesos treinta mil) en concepto de alquiler mensual.

Manifiesta que la vivienda alquilada fue adjudicada por el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano a su hermana, Sra. Irma Ibarra, DNI N° 5.093.184, en el año 1.995, la cual mide 10 mts. de frente por 30 mts. de fondo y agrega que, como se trata de un inmueble urbano, habría sido alquilado en diversas oportunidades, celebrado el Sr. Ibarra los contratos de alquiler ya que sería apoderado de su hermana Irma Ibarra a los fines de la locación del inmueble y del cobro de sus haberes jubilatorios.

Alega que el último Contrato de Locación fue realizado con el Sr. Tuma, aquí demandado, por el plazo de 12 meses (un año) desde el día 10 de septiembre de 2.022 al 10 de septiembre del año 2.023.

Expone que todo el contrato entre las partes transcurrió con normalidad hasta que los dos últimos meses del mismo no fue abonado por el locatario, adeudando la suma de \$60.000,00 (pesos sesenta mil) ya que aducía que lo espere porque habría tenido inconvenientes con su pareja, hasta que llegado el vencimiento del plazo del contrato, el actor se habría presentado en el inmueble a fin de preguntar qué día lo iba a desocupar, ya que tenía un interesado en comprar la propiedad. A dicha pregunta el demandado le habría contestado que *"no iba a desocupar la propiedad y que lo deje de molestar"*.

Ante esa situación el actor decidió enviar una Carta Documento al locador, intimando a desocupar el inmueble en el plazo de 72 horas y a abonar los dos últimos meses adeudados del contrato de locación y al no obtener respuesta, se procedió a iniciar la vía judicial.

Funda su derecho en los Art. 414, 415, 416 y concordantes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (en adelante C.P.C.C.T.).

Ofrece como prueba el Contrato de Locación, con certificación de firmas y sellado de Rentas; Resolución N° 01849 de cancelación definitiva de la unidad habitacional identificada como Mza C, Casa N° 17, del Plan 100 Viviendas e infraestructura en Juan B. Alberdi; Boleto de pago de la cuota mensual por parte de la Sra. Irma Ibarra al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano; actas de nacimiento de los Sres. Ibarra Juan Cesar e Ibarra Irma; Acta de cierre del Proceso de Mediación finalizado por incomparecencia del demandado y copia digital del Documento de Identidad de los Sres. Ibarra. La misma se encuentra adjunta en autos en formato digital en fecha 05 de marzo de 2.024.

Ofrece como prueba documental en poder de terceros Carta documento del Correo Argentino.

2.- En fecha 29 de febrero de 2.024 se provee el escrito de interposición de demanda y se ordena correr traslado de la demanda y de la documentación adjuntada al demandado Samuel Elias Tuma, DNI N° 41.495.469 con domicilio real en Mza. C, Casa 17, Barrio Belgrano, ciudad de Juan Bautista Alberdi, provincia de Tucumán. Asimismo se ordena que se efectúe la constatación prevista por los Arts. 496 y 497 del C.P.C.C.T. en el inmueble objeto de litigio, haciéndose saber a sub-inquilinos y ocupantes del inmueble la existencia de este juicio como también se procede a notificar la fecha de celebración de la audiencia sumaria para que comparezcan a estar a derecho y contestar demanda, fijada para el día 09 de abril de 2.024 a horas 09:00 bajo apercibimiento de lo dispuesto en el Art. 467 del mismo Código de Procedimiento.

En fecha 15 de marzo de 2.024 el Sr. Juez de Paz de Juan Bautista Alberdi notifica al demandado del presente proceso. En fecha 20 de marzo de 2.024 el Sr. Juez Paz procede a dar cumplimiento con la constatación prevista por los Art. 496 y 497 del C.P.C.C.T.

En fecha 09 de abril de 2.024 a la hora fijada se lleva a cabo la audiencia de Conciliación y Proveído de Pruebas compareciendo el actor Ibarra Juan Cesar, DNI 10.379.848 con su letrado apoderado Luis Humberto Saiquita Matricula Peof. N° 266 Libro 01 Folio 35 del CAS , en base a Poder General para Juicios que se encuentra adjunto en autos. La parte demandada no comparece a la misma, pese a estar debidamente notificado en su domicilio real. Se concede la palabra al apoderado del actor Luis Saiquita quien manifiesta que ratifica la demanda en todos sus términos y la causal del desalojo de falta de pago, peticiona el apercibimiento del Art 467 del C.P.C.C.T. y solicita se abra la causa a pruebas. Disponiendo esta Sentenciante que se tenga por ratificada la demanda y por admitida la prueba documental referenciada en el punto N° 4 de la demanda y, siendo que también se ofrece una prueba documental que está en poder de terceros, se la admite y se ordena se libre Oficio al Correo Argentino sucursal Juan Bautista Alberdi.

Se dispone también que, surgiendo de la información sumaria realizada por el Sr. Juez de Paz de Juan Bautista Alberdi la posible existencia de menores cohabitando con el demandado en el inmueble , esto corroborado por los dichos del actor en audiencias antes referenciada, se ordena dar intervención de la Defensoría Del Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida que por turno corresponda, a fin de que intervenga en representación de los menores.

Se fija fecha para la segunda audiencia de Producción de Prueba y Conclusión de Causa para Definitiva para el día 30/04/2024 a hs 08:00 quedando la parte actora notificada en ese acto y ordenándose librar cédula al domicilio real del demandado para su notificación.

En fecha 22 de abril de 2024 con el objeto de resguardar los derechos fundamentales en protección del interés superior del niño, se dispuso que el Sr. Juez de Paz de Juan B. Alberdi se constituya en el inmueble de litis y practique una inspección ocular tendiente a determinar si en la vivienda de litis habitan o no los menores de edad, hijos del demandado.

En fecha 26 de abril de 2.024 se practicó planilla fiscal.

En fecha 26 de abril de 2.024 es recepcionado el informe de inspección ocular efectuado por el Sr. Juez de Paz del que se desprende que el Sr. Juez de Paz se constituyó en el domicilio indicado y que, luego de reiterados llamados no ha sido atendido por persona alguna por lo que procedió a practicar informe vecinal. Los vecinos manifestaron que sólo conocen que el Sr. Tuma con su mujer viven en el inmueble de litis.

En fecha 30 de Abril de 2.024 se celebra la segunda audiencia de de Producción de Prueba y Conclusión de Causa para Definitiva, por Secretaria se informa el vencimiento del término probatorio, se confecciona el informe de pruebas y habiéndose practicado planilla fiscal, se informa el actor el monto de la misma a fin de que proceda a su reposición en el plazo de cinco días. Dicha planilla es repuesta por el actor en el día de la fecha.

Atento al estado procesal de autos, son llamados los autos a despacho para resolver, disponiéndose un cuarto intermedio de quince minutos, para proceder al dictado de la sentencia de mérito, conforme lo previsto en el artículo 470 inc. 1 del CPCCT , y:

CONSIDERANDO:

1.- El juicio de desalojo se encuentra legislado en nuestro Digesto Procesal (Ley N° 9581), en el Título VI, Capítulo IV (arts. 489 al 504) 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”*.

De la definición expuesta precedentemente se deduce que la pretensión de desalojo solo 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, pues para el reconocimiento de tales derechos existen vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias.

Conviene recordar que el juicio de desalojo es el medio previsto por la ley procesal para asegurar 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 restituir o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensión a la posesión y, que en este tipo de proceso, 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 título análogo. Es decir, para el progreso de esta acción corresponde que el actor acredite contar con un derecho personal a exigir al demandado la devolución de la cosa y que el accionado esté en la obligación de restituirla, ya sea por mediar un contrato, o bien por tener el carácter de mero tenedor precario o intruso.

Por lo tanto, su objeto se puede circunscribir a la desocupación de un bien inmueble, a favor de quien alegue un derecho sobre él, contra quien lo retenga. La acción es personal. De tal forma que quedan excluidas de su ámbito todas las otras cuestiones que directa o indirectamente vinculadas al desahucio excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, siendo, por ende, ajeno a su órbita, lo que lleva a dirimir la propiedad o la posesión, toda vez que para el reconocimiento de tales derechos hay vías procesales típicas destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias.

Este juicio de desalojo no configura la vía idónea para debatir y dilucidar cuestiones que desbordan su objetivo, como las relativas al mejor derecho a la posesión, la posesión misma o bien la disputa acerca de cuál de los contendientes pueda tener mejor derecho para acceder al dominio en función de los antecedentes que cada uno invoca, pues tales son cuestiones propias de las acciones posesorias, petitorias o contractuales. (SALGADO ALÍ Joaquín, *“Locación, Comodato y Desalojo”*, Ed. Rubinzal - Culzoni, 2.021, pág. 299).

Ahora bien, en cuanto al desalojo por la causal de falta de pago, se debe tener en cuenta a más de la acreditación de la relación locativa, el atraso en el pago de por lo menos dos períodos vencidos y consecutivos de alquiler, la mora del locatario y el cumplimiento de la intimación extrajudicial previa, pudiendo esta última ser suplida por la notificación de la demanda.

2.- En el *sub exámine* el actor Juan Cesar Ibarra impetra el desalojo del demandado Tuma Samuel Elias de un inmueble identificado con Manzana C, Casa 17, Barrio Belgrano de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, Provincia de Tucumán, invocando la causal falta de pago, en base a un contrato de locación de fecha 10 de septiembre de 2.022, que se encuentra agregado digitalmente en autos en fecha 05/03/2024.

Por su parte, el demandado no compareció a estar a derecho ni contestó la demanda, y en tales casos el art. 467 C.P.C.C.T. preceptúa: *“Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho.”*

Ello así, por cuanto tal circunstancia procesal -silencio- implica una admisión tácita de los hechos expuestos por el actor, lo que constituye un reconocimiento y aceptación total de la pretensión deducida por aquel en razón de que el incumplimiento de la carga de comparecer y pronunciarse categóricamente sobre los hechos encuentra su correlación con el art. 263 del Código Civil y Comercial de la Nación que solamente considera el silencio como una manifestación de voluntad en

los casos que haya una obligación de expedirse como es el presente.

En autos, el incumplimiento por parte del demandado de la carga procesal de comparecer y contestar la demanda generó el efecto consagrado por la norma transcripta supra, debiendo en consecuencia presumirse la conformidad de aquel con la pretensión de desalojo deducida.

La doctrina expresó que la incontestación de la demanda autoriza a tener por cierto los hechos aducidos al demandar y por reconocida la documentación acompañada, ya que no hay elementos capaces de contradecir los requerimientos del actor. (Conf.: de Santo, "El Proceso Civil", Tomo I°, Pág. 702, N° IV y demás jurisprudencia allí citada).

La jurisprudencia de manera concordante ha dicho que: "La falta de contestación de la demanda genera a favor del actor un contexto de verosimilitud que resulta favorable a su pretensión." (C.C.C.C.Tuc., Sala 2, sentencia de fecha 03/03/2001, "Silva Walter Fabián Vs. Arzobispado de Tucumán s/ Daños y Perjuicios").

Pero, no obstante el reconocimiento ficto de los hechos invocados en la demanda a raíz de su incontestación por el demandado, resulta menester evaluar si en el caso concreto concurren los requisitos legales a los cuales se halla supeditada la procedencia de la obligación de restituir invocada en la demanda a los efectos de su acogimiento.

En la especie, como se expusiera supra, el proceso de desalojo está basado en una relación locativa que tiene por objeto una pretensión tendiente a la restitución del inmueble objeto del contrato de locación y, en estos casos, el locador está legitimado activamente para formular la pretensión de desalojo, debiendo acreditar, como carga de su parte, la calidad de locador que dice invertir, la de locatario que reviste la persona del demandado y los presupuestos de hecho y de derecho que viabilicen la pretensión de desalojo.

Del Contrato de locación base de la demanda acompañado por el actor, de su cláusula Primera surge el locador - Ibarra Juan César - da en Locacion Urbana el inmueble de su propiedad ubicado en Mza. C, casa 1, Barrio Belgrano de la ciudad de Juan Bautista Alberdi al demandado Samuel Elías Tuma.

Por cláusula segunda se arregla el término del contrato - 1 año - contando desde el 10 de septiembre de 2.022 operando el mismo el 10 de septiembre de 2.023, sin opción de renovación del presente contrato.

En la cláusula tercera se fija el alquiler mensual en la suma de \$30.000,00 (pesos treinta mil) hasta la finalización del contrato.

Por cláusula novena se conviene que la falta de cumplimiento a cualquiera de las cláusulas del presente contrato dará la opción al Locador para exigir el desalojo de la propiedad locada, previo cumplimiento de la intimación correspondiente a los términos fijados en la Ley de Alquileres. Asimismo, se pacta expresamente entre las partes la mora automática para el caso de incumplimiento, por parte del locatario, de todas y cada una de las obligaciones impuestas en el contrato; la mora se producirá sin necesidad de interpelación ni comunicación alguna.

Dicho contrato es un instrumento válido al contar con firmas certificadas por Escribano Público y el respectivo sellado de ley, lo que le otorga fecha cierta.

Respecto a la causal de falta de pago, la cláusula décimo tercera del contrato de locación expresa: La falta de pago de dos meses consecutivos del alquiler pactado, producirá la mora automáticamente de pleno derecho del locatario, sin necesidad de interpelación judicial alguna,

dando derecho al locador a exigir el cumplimiento del contrato o darlo por rescindido unilateralmente y demandar el inmediato desalojo, sin que el locatario pueda oponer excepción ni recurso alguno”.

El requisito de la intimación previa, Art. 11 de la Nueva Ley de Alquileres N°27.551, el cual sustituye el Art- 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación dispone *"Si el destino es habitacional, previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locado debe intimar fehacientemente al locatario al pago de la cantidad debida, otorgando para ello el plazo de (10) días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, especificando el lugar de pago."* Este requisito se verifica satisfecho con la Carta Documento N° 227411742, de fecha 18/09/2023 que corre agregada digitalmente en el Cuaderno de Pruebas del Actor N° 2, Prueba Documental en Poder de Terceros en fecha 21 de abril de 2.024.

En mérito a lo analizado, teniendo presente las constancias de autos, actitud asumida por el demandado, contrato de locación de fecha 10 de septiembre de 2.022, Carta Documento agregada en Cuaderno de Pruebas del Actor N° 2 y lo prescripto por el Art. 467 C.P.C.C.T. corresponde receptor favorablemente la demanda de desalojo impetrada por la causal de vencimiento contractual y falta de pago, condenando al demandado a entregar el inmueble ubicado en con Manzana C, Casa 17, Barrio Belgrano de la ciudad de Juan Bautista Alberdi, Provincia de Tucumán, al actor en el término de diez días, libre de ocupantes y cosas, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento con orden de allanamiento y auxilio de la fuerza pública, lo que así se declarará en su parte resolutive.

3. Las costas, atento el resultado arribado, se imponen al demandado vencido, por ser ley expresa (Art. 61 del C.P.C.C.T).

Por ello, se

RESUELVE:

I).- HACER LUGAR a la demanda de desalojo por la causal de vencimiento contractual y falta de pago promovida por el actor Ibarra Juan Cesar, DNI N° 10.379.848, con domicilio real en calle Luis F. Noughes N° 652 de la ciudad de Juan B. Alberdi en contra de Samuel Elias Tuma, DNI N° 41.495.469, condenando en consecuencia a éste último hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes el inmueble identificado como Manzana C, Casa 17, Barrio Belgrano de la ciudad de Juan Bautista Alberdi Provincia de Tucumán, en el plazo de diez días de quedar firme la presente resolución, con más 20 días conforme lo dispuesto en el Art. 501, Inc. 4° del C.P.C.C.T bajo apercibimiento de disponer el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuera necesario, de conformidad a los considerandos precedentes.

II).- COSTAS, al demandado vencido conforme lo meritado.

III).- RESERVAR pronunciamiento de honorarios hasta tanto las partes y letrados intervinientes estimen el valor locativo del inmueble objeto de la presente acción de conformidad a lo dispuesto en los Arts. 57 y 39 Inc. 3 y 4 de la ley 5480.

HÁGASE SABER.

DRA. MARÍA TERESA BARQUET

JUEZA

Certificado digital:

CN=GUILLEN Juan Antonio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20225569690

Certificado digital:

CN=BARQUET Maria Teresa, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27236663723

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