

Villa Regina, 01 de octubre de 2021.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en estos autos caratulados "NICOLETTI SABRINA PAMELA c/ GIORDANO GERARDO ULISES s/ DESALOJO (SUMARISIMO)" (Expte. N° B-2VR-50-C2020).-

RESULTA: Que a fs. 10/12 se presenta la Sra. Sabrina Pamela Nicoletti con patrocinio letrado y promueve demanda de desalojo contra el Sr. Gerardo Ulises Giordano, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes del inmueble sito en calle Ameghino N° 310 de esta ciudad de Villa Regina.

En el acápite de los hechos expone que el 17 de octubre de 2017 celebró un contrato de alquiler con el Sr. Gerardo Ulises Giordano sobre el inmueble urbano NC 06-1-B-637-03 con vencimiento pactado para el 17 de octubre de 2019. Refiere que operado el plazo de vigencia del mismo, el Sr. Giordano no cumplió con lo acordado ni procedió a la restitución del mismo, ello pese a haberlo intimado en tal sentido mediante el envío de una carta documento el 28/10/2019.

Acompaña prueba documental consistente en escrituras N° 23 por la que el Sr. Jorge Weit le cede los derechos y acciones respecto del inmueble objeto de desalojo y contrato de locación.

Acredita el cumplimiento de la instancia de mediación prejudicial.

Funda en derecho, ofrece prueba y petición.-

En fecha 07/08/2020 se dicta providencia teniendo por iniciada la demanda de desalojo y disponiendo su trámite por las normas del proceso sumarísimo.

En fecha 18/09/2020 se presenta el Sr. Gerardo Ulises Giordano con patrocinio letrado y contesta la demanda respecto de la cual peticona su rechazo con costas.

Niega todos los hechos alegados por la actora en su demanda y desconoce la documental, esgrime en su defensa la suspensión de los desalojos dispuesta por el art. 2 del decreto 320/2020.

Interpone excepción de falta de legitimación activa argumentando que la actora no se encontraba legitimada a celebrar el contrato de alquiler como así tampoco a entablar la presente acción. Argumenta que nunca le presentó antes de su demanda documentación que avale la legitimación que ahora invoca, pese al requerimiento que en tal sentido le efectuara por carta documento. Indica que el propietario de la vivienda era el actualmente fallecido Sr. Jorge Weit, negando que la actora sea su cesionaria de derechos. Indica que en los autos sucesorios del Sr. Weit fueron declarados herederos los Sres. Enrique Weit y Elsa Anabela Hernán y que en los mismos debe ser declarado

el inmueble el citado inmueble. Afirma que al momento de celebrar el contrato creyó de ?buena fe? que la actora se trataba de la sucesora del Sr. Weit pero que habiendo otros herederos declarados ésta no cuenta con legitimación activa para accionar por lo que peticiona se lo declare nulo.

Al relatar los hechos afirma que por indicación del Sr. Weit el 06/01/2001 tomó posesión de la vivienda, la cual se prolongó por años sin que lo molestase en su uso y goce. Peticiona se declare también la nulidad del contrato de locación esgrimiendo que lo firmó coaccionado por el padre de la actora, el Sr. Sergio Nicoletti, quien invocó la calidad de sucesores del Sr. Weit y que de negarse lo sacarían de la vivienda. Destaca asimismo que el Sr. Weit le prometió que el inmueble quedaría para él, por lo que realizó importantes mejoras, reconviniendo por el pago de las mismas por \$500.000,00. Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.-

En fecha 06/10/2020 la actora desconoce la totalidad de la documental acompañada por la actora. Contesta el planteo de suspensión del proceso, excepción de falta de legitimación activa y derecho de retención por pago de mejoras planteadas por la demandada peticionando su rechazo.

En fecha 14/10/2020 se presenta la Sra. Defensora de Menores contestando la vista conferida.

En fecha 29/12/2020 se incorpora como documento digital acta de constatación en la que se deja constancia por el oficial interviniente que resultan ocupantes del inmueble a desalojar la demandada, Marta Elena Castellanos, Mercedes Elena Palma, Franco Emanuel Giordano, Antonella Ayelen Giordano y Yuliana Ailín Giordano de 17 años.

En fecha 14/05/2021 se certifica por la actuario la prueba producida y se clausura el término probatorio.-

En fecha 25/08/2021 pasan estos autos a dictar sentencia.-

CONSIDERANDO: El presente proceso de desalojo iniciado por la Sra. Sabrina Pamela Nicoletti, respecto del inmueble ubicado en calle Ameghino 310 de la ciudad de Villa Regina, ha sido resistido por parte del demandado Sr. Gerardo Ulises Giordano, en varios frentes.-

Ha planteado como defensa, excepción de falta de legitimación activa, la nulidad del contrato de locación, intención de adquirir el dominio por prescripción, incorporar el bien como acervo sucesorio en el trámite de la Sucesión del Sr. Weit, reconvención por mejoras, derecho de retención del bien.-

El primero de ello, la excepción de falta de legitimación activa, cabe señalar que la

misma es improcedente.-

El proceso de desalojo, conforme lo prevé el art. 680 del C.P.C., la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible?, que dicha norma consagra una legitimación activa amplia, no obstante ello la condición sine qua non de procedencia de la acción está dada en que exista la una obligación de restituir que resulte exigible.-

Tal como se ha sostenido en procesos similares al que nos ocupa, el juicio de desalojo tiene por finalidad asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento sumarísimo con el objeto de recuperar la tenencia, no siendo admisible la discusión en el conflicto de otras cuestiones, tales como las relacionadas con la propiedad o posesión del bien en cuyo caso deberá recurrirse a las vías procesales adecuadas tales como la acción reivindicatoria, las posesorias o los interdictos.-

El demandado, al ejercer su defensa, indica el inmueble le fue concedido por el Sr. Weit para su uso, y que fue inducido por el padre de la actora a firmar el contrato de locación.-

La Cámara local ha dicho: El desalojo, aunque concebido generalmente como la exclusión, por quien legítimamente tiene derecho, de una o más personas de un inmueble, en razón de una ocupación fundamentalmente locativa, no se aplica exclusivamente a ella, sino que se extiende a todas aquellas personas que ocupen ilegítimamente un bien inmueble... Y agrega luego que la acción de desalojo no procede, si el accionado comprueba prima facie la efectividad de la posesión que invoca, justificando lo verosímil de su pretensión. Toda investigación que la trascendiera desnaturalizaría la acción, en la que está excluido lo referente al derecho de propiedad, al ius possidendis o al ius possessionis. De manera que el juicio de desalojo no configuraría la vía idónea para debatir y dilucidar cuestiones que desborden 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? (Falcón, op. cit., t° VI, pág. 380). Por su parte Colombo y Kiper, en la misma línea que puede decirse que se verifica en la doctrina y jurisprudencia sin fisuras, sostienen que ?a) Procede no sólo cuando las partes están vinculadas por un contrato de locación, sino también contra ocupantes sin título legítimo idóneo, originado en la voluntad de las partes o en la ley,

para oponerse a la restitución. El art. 680, al final, señala que la acción procede contra cualquiera cuyo deber de restituir sea exigible. b) No basta que el demandado alegue ser el poseedor para enervar la acción de desalojo; ésta solo deberá declararse inadmisibles cuando prima facie resulte verosimilitud de la posesión invocada. Le incumbe la carga de la prueba a quien alega ser poseedor. Si se advierte la existencia de la posesión, la acción de desalojo es improcedente, pues debe el actor intentar la acción reivindicatoria, o alguna acción posesoria, policial o interdicto? (Carlos J. Colombo y Claudio M. Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y anotado", 3ra. edición, La Ley, t° VI, pág. 333). Aclarándonos luego dichos autores que intruso es quien se introdujo desde el primer momento en el inmueble sin derecho; tenedor precario es quien obtuvo préstamo revocable a voluntad de quien lo hizo, el inmueble cuya restitución se le exige. Intruso es aquel que no puede alegar a su favor una posesión, aunque viciosa, y cuando en su intromisión en el inmueble no medió conformidad del propietario o poseedor?. (Colombo y Kiper, op. cit., t° VI, pág. 370)("EJERCITO Evangélico de Dios C/ ROZAS Patricia Mabel S/ DESALOJO (Sumarísimo)" (Expte. n° 39526).-

Surge claro que la actora ha acompañado la escritura de cesión de derechos sobre el inmueble en cuestión, por lo que correspondería, atacar dicho instrumento público por la vía de redargución de falsedad, y no en un proceso de desalojo.-

El demandado alega también que los autos sucesorios seguidos del Sr. Weit fueron declarados herederos los Sres. Enrique Weit y Elsa Anabela Hernán, concluyendo de ello que la aquí actora no se encuentra legitimada activamente para entablar la acción que interpone por un bien que integra dicho sucesorio. Respecto del contrato de locación acompañado sostiene que lo suscribió en el error de que se trataba la actora de una legítima heredera del propietario del inmueble. Desconoce además la escritura acompañada con la demanda por la que el Sr. Jorge Weit le cedió a la actora los derechos sobre el citado inmueble.

Corresponde señalar que la cesión formulada por el Sr. Jorge Weit a la actora lo fue en escritura pública, razón por la cual solo es pasible de redargución de falsedad, no pudiéndose desconocer sus efectos.-

A los efectos de resolver la excepción planteada corresponde evaluar que la actora acompañó con su demanda la escritura pública N° 23 del 01/08/2017 de la cual surge que es cesionaria de los derechos y acciones que le transmitiera en calidad de cedente el Sr. Jorge Weit sobre el inmueble objeto de desalojo (fs. 07/09). Asimismo acompañó en

la misma oportunidad contrato de locación del 17/10/2017 del que surge que intervienen como locadora la Sra. Sabrina Pamela Nicoletti y como locatario el Sr. Gerardo Ulises Giordano (fs. 04/06).

Cabe poner de resalto que si bien la demandada negó la autenticidad de toda la documental acompañada por la actora, la cesión de derechos y acciones efectuada por el Sr. Jorge Weit a la Sra. Nicoletti surge de un instrumento público, no habiéndose impulsado por caso su redargución de falsedad. Dicha vía hubiera sido la única posible para dejarla sin efecto, por lo que habiéndose limitado la actora tan solo a rechazar la cesión allí efectuada no queda desvirtuado en sentido alguno su contenido, ello precisamente por la naturaleza de su instrumentación.

En lo que respecta al contrato de locación celebrado entre los aquí litigantes, si bien fue rechazado en su autenticidad también por la demandada, corresponde decir aquí que no se presentó a la audiencia convocada para la formación de cuerpo de escritura, lo cual valió que se lo tenga por reconocido por este Tribunal en fecha 12/04/2021. A esto además se puede agregar que no resulta para nada atendible el argumento de la demandada en cuanto al supuesto "error" en la calidad en la cual intervino la actora en la celebración del contrato de alquiler, por cuanto del propio texto del contrato mismo surge que lo hacía en calidad de cesionaria de derechos del Sr. Jorge Weit.

Ello así, surge como conclusión que la actora se encuentra legitimada activamente para interponer la acción incoada, correspondiendo por ende rechazar sin mas la excepción planteada.

En cuanto al resto de la prueba producida en autos, encuentro que entre la misma se produjo la siguiente:

Absolución de posiciones de la demandada: reconoció que firmó el contrato de locación el 17/10/2017 en una escribanía (posiciones 1 y 2), que pagaba los alquileres en ese mismo lugar los alquileres (posición 8) y que continuaba habitando el inmueble (posición 15).

Las declaraciones testimoniales de los Sres. Daniel Apolinario Aedo y Nelson Gabriel López, quienes coincidieron en afirmar que la demandada vive en dicho inmueble desde hace por lo menos 18 años y que supieron por sus propios dichos que tuvo que firmar un contrato de alquiler.

Que teniendo resuelto que la actora se encuentra legitimada para incoar la presente acción y considerando fundamentalmente la prueba documental acompañada, se anticipa que se hará lugar la presente demanda de desalojo.

Resulta acreditado que la Sra. Nicoletti, en su calidad de cesionaria de los derechos y acciones, celebró un contrato de alquiler respecto del inmueble objeto de autos. Que la autenticidad del contrato de alquiler surge acreditada por el reconocimiento hecho por la propia accionada al contestar demanda, en oportunidad de absolver posiciones y por lo decretado por este Tribunal al no haber comparecido a la audiencia de reconocimiento de firma. Coinciden en cuanto a la celebración del contrato de alquiler, además, las declaraciones de los dos testigos propuestos por la misma parte demandada.

Se pone de resalto que no se acreditó el supuesto error o ignorancia que fuera alegada por la demandada en cuanto a la calidad en que intervenía la Sra. Nicoletti, la que por lo demás surge del propio texto del contrato. Tampoco fue desvirtuada la validez de la escritura de cesión de derechos y acciones que respecto de los derechos y acciones sobre el inmueble efectuó el Sr. Jorge Weit a la Sra. Nicoletti. Cuestiones estas ajenas totalmente al proceso de desalojo.-

En conclusión los planteos de nulidad del contrato de locación, la intención de adquirir el dominio por prescripción, la incorporación del bien a la sucesión del Sr. Weit, la reconvencción por mejoras y el derecho de retención son defensas totalmente ajenas al proceso de desalojo y por lógica consecuencia deben ser rechazados y hacer lugar a la demanda, con costas al demandado.-

Por los fundamentos expuestos y lo dispuesto por las normas legales citadas y arts. 377 y 386 del C.P.C.-

FALLO: Rechazar las defensas articuladas por el Sr. Gerardo Ulises Giordano de excepción de falta de legitimación activa, nulidad del contrato de locación, denuncia de intención de adquirir el dominio por prescripción, incorporar el bien a la sucesión del Sr. Weit, reconvencción por mejoras y derecho de retención.-

Hacer lugar a la demanda interpuesta por la Sra. Sabrina Pamela Nicoletti contra el Sr. Gerardo Ulises Giordano y demás ocupantes del inmueble objeto del presente NC 06-1-B-637-03 sito en calle Ameghino N° 310 de esta ciudad, en el término de DIEZ días y bajo apercibimiento de ordenar su desahucio.-

Costas al demandado.- Se difiere la regulación de honorarios hasta tanto se determine el valor locativo actualizado del bien objeto del proceso, de conformidad con lo dispuesto por el art. 27 de la ley 2212.-

Notifíquese y regístrese.-

MARIA DEL CARMEN VILLALBA

Jueza Sustituta

