

Cipolletti, 12 de octubre de 2017.

VISTAS: las presentes actuaciones caratuladas "Sucesores de Osorio Juan Carlos c/ Gómez Miguel Hector s/ Desalojo (Sumarísimo)" (Expte. B-4CI-257-C2016), para dictar sentencia definitiva, de las cuales

RESULTA:

I. A fs. 23/24 se comparece el Sr. Juan Carlos Osorio, por intermedio de sus apoderadas, promoviendo demanda de desalojo respecto del inmueble sito en calle Maipú 127 de esta ciudad, por vencimiento de contrato contra el Sr. Miguel Héctor Gómez.

Manifiesta que tal como surge del contrato de locación suscripto en fecha 16 de enero de 2012 entre él y el aquí demandado, dio en locación a este último, el bien individualizado como Lote 22 Mza. B que mide diez metros de frente al Este, por cuarenta metros de fondo, encerrando una superficie de 400 m² y linda al Norte con parte de la quinta 8, al Sud con el Lote 21, al Oeste con fondos del lote 1 y al Este con desagüe externo y calle pública en medio con parte de la quinta 6 de Santa Clara. Alega que posee dos dormitorios, living, un baño, cocina y un galponcipo. Que el plazo de locación fue de cuatro años contados a partir del 1 de enero de 2012, venciendo el 1 de enero de 2016. Sostiene que las partes convinieron la opción de compra del inmueble, para cuyo caso el demandado al finalizar el plazo de locación debía informar al locador su voluntad de compra. Explica que vencido el contrato mencionado, le envió al demandado una Carta Documento intimándolo a que proceda a la restitución del inmueble locado ya que no había ejercido la opción planteada, a lo que menciona que el demandado no otorgó respuesta alguna, no restituyó el inmueble y discontinuó el pago de los cánones. Expone que el demandado incumplió el contrato, inició un medida cautelar que tramita ante este juzgado, en cuya audiencia las partes reconocieron las firmas del contrato en cuestión. Funda en derecho, acompaña la prueba documental y ofrece la restante.

II. Corrido el pertinente traslado, el mismo es contestado a fs. 53/57 por el Sr. Miguel Hector Gómez, oponiéndose al progreso de la misma. Liminariamente interpone excepción de falta de legitimación activa del actor por no haber detentado la posesión del inmueble. Manifiesta que el actor no es el propietario del inmueble, que su título de propiedad data del 24/6/1982 y que perdió la posesión por una acción judicial de ejecución hipotecaria de la que fuera objeto, posesión que sostiene que se otorgó judicialmente y detenta el adquirente en dicha subasta. Explica que se subastó mediante la intervención del martillero Eduardo Tejeda el 24 de julio de 1997 y comenta que el

boleto de la subasta luce a fs. 104 de la causa "Atuel Fideicomisosc S.A. c/ Osorio Juan Carlos s/ Ejecución Hipotecaria " (Expte. N° 6.002/13-XIII) del Juzgado Civil N° 3 de la ciudad de Cipolletti, sostiene que se adquirió por compensación con su propio crédito en la aludida subasta por \$35.763,80 y que el Acta de Remate labrada por la subasta judicial de fecha 24/7/1987 a las 12:30hs obra a fs. 103. Expone que el actor intentó el corte de los servicios de gas y luz eléctrica, y procedió por vía de hecho -manu militari- un recupero. Manifiesta que se efectuaron dos denuncias penales contra el Sr. Osorio, una por la turbación de la posesión el día 13 de enero de 2016 y otra por falsedad ideológica por el uso de un instrumento público asegurado la calidad de propietario, cuando en realidad ya no tiene ningún valor la correspondiente escritura pública. Comenta que ante la petición de corte de los suministros de los servicios, se dio inicio a los autos caratulados "Gómez Miguel Hector c/ Osorio Juan Carlos y otro s/ medida autosatisfactiva" (Expte. N° 4CI-116-2016) ante este juzgado, en donde se concluyó que el actor se compromete a realizar los trámites necesarios para la reinstalación del servicio de gas. Solicita la aplicación de la sanción de temeridad. Subsidiariamente contesta demanda, por lo que niega los dichos del actor, funda en derecho, acompaña la prueba documental y ofrece la restante.

III. A fs. 59/60 la parte actora contesta el traslado conferido. Niega y desconoce la documental acompañada por el demandado, solicita se rechace el planteo de excepción ya que sostiene que es propietario del inmueble y que existió el contrato de locación, el que se encuentra vencido. Explica que la legitimación para el presente surge no sólo de su calidad de propietario, sino también del contrato de locación celebrado de donde surge la obligación del demandado a desalojar el inmueble. Comenta que el juicio de desalojo no es la vía pertinente para discutir la calidad de propietaria. Menciona que la cosa juzgada no procede, porque no existió otro juicio en el cual se haya resuelto a su favor, por lo que carece de derecho a quedarse con el inmueble. Con respecto al planteo de temeridad, solicita su rechazo atento a que se encuentra ejerciendo una acción a la cual se cree con derecho y lo funda en los documentos que acompaña.

IV. A fs. 61 se abrió la causa a prueba, fijándose la audiencia prevista por el art. 361 del CPCC, la que se celebró según acta de fs. 66. Producida la prueba ofrecida por las partes, se clausuró el período probatorio a fs. 104 y agregado el alegato de la parte actora a fs. 120/121, a fs. 138 se llamó autos para dictar sentencia definitiva, providencia que se encuentra firme y consentida.

Y CONSIDERANDO:

Sabido es que el proceso judicial de desalojo tiene como finalidad que quien los esgrime obtenga, a través de una sentencia, la restitución de un inmueble, de quien tenga la obligación de restituirlo justamente a quien ha promovido la acción. Así entonces, resulta ser que el presupuesto necesario para que funcione el procedimiento del juicio de desalojo es que exista por parte del actor un derecho personal a exigir al demandado la devolución de la cosa, y que éste tenga la obligación de restituir o entregar dicha cosa. En tal sentido, el art. 680 del CPCC dispone que “la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible.

Cabe destacar que la parte demandada reconoció el contrato de locación que suscribió con el Sr. Osorio -obrante a fs. 18/20-, por lo que reconoce su calidad de locatario y aquel locador. Por lo que, independientemente de que el Sr. Osorio sea propietario o no del inmueble objeto de la presente, lo cierto es que el aquí demandado ingresó en el mismo en carácter de locatario reconociendo en el actor la calidad de locador del bien inmueble y consecuentemente debe restituir, en virtud del vencimiento del contrato, el inmueble a quien se lo entregara en locación.

Ello así, no resulta procedente la excepción de falta de legitimación opuesta, en tanto el locatario (el demandado) debe restituir el bien recibido al locador (en esta caso el actor), sin importar si quien reclama la restitución es o no el propietario del bien. Basta que el locatario haya entrado en la tenencia del bien en virtud del contrato de locación, para que el primero tenga la obligación de restituir al segundo, lo que sella la suerte de la presente acción.

Conjuntamente con lo expuesto y atento la denuncia efectuada por la parte actora, acerca de los actos de desmantelamiento del inmueble efectuados por el demandado, intímesele a la abstención de realizar cualquier tipo de acto de retiro de aberturas, chapas y demás semejantes, así como también se lo intima a la devolución de lo extraído.

Con respecto a la sanción de temeridad impuesta por el demandado, se ha dicho que: “... la temeridad consiste en la conducta de la parte que deduce pretensiones o defensas cuya injusticia o falta de fundamentación no puede ignorar de acuerdo con una mínima pauta de razonabilidad (...) se deben reunir dos extremos para configurarla; uno objetivo, que resulta de la falta de fundamentación o injusticia de la pretensión u oposición, y otro, de tipo subjetivo, configurado por la propia conciencia de la concurrencia de esas circunstancias al caso concreto...” (Arazi, Rolan - Rojas, Jorge A.,

Código procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo I, Rubinzal-Culzoni Editores, Sta. Fe, 2007, pag. 196/197).

Conforme lo expuesto y la forma en la que ha sido resuelta la cuestión en autos, es que estimo que la sanción peticionada no debe prosperar. Ello así en virtud de que no se han configurado los supuestos objetivo ni subjetivo ut supra mencionados.

Por ello FALLO:

I. Hacer lugar a la demanda incoada, condenando al Sr. MIGUEL HECTOR GÓMEZ, a desalojar dentro del término de diez días el inmueble sito en calle Maipú 127 de la ciudad de Cipolletti, Lote 22 Mza. B que mide diez metros de frente al Este, por cuarenta metros de fondo, encerrando una superficie de 400 m² y linda al Norte con parte de la quinta 8, al Sud con el Lote 21, al Oeste con fondos del lote 1 y al Este con desagüe externo y calle pública en medio con parte de la quinta 6 de Santa Clara, restituyéndoselo a los herederos del Sr. Juan Carlos Osorio, bajo apercibimiento de desahucio. Las costas se imponen a la parte demandada en su calidad de perdidoso (conf. Art. 68 del CPCC).

Firme que se encuentre la presente, se procederá a la fijación de audiencia en los términos del art. 24 de la Ley de Aranceles, a efectos de la determinación del monto base para la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes.

II. Intímase al demandado a abstenerse de realizar actos de desmantelamiento, bajo apercibimiento de librar las presentes actuaciones a la justicia penal.

III. Rechazar la sanción de temeridad impuesta por el demandado, con costas (art. 68 CPCC).

Notifíquese por Secretaría.

Regístrese.