

General Roca, 29 de noviembre de 2019.-

AUTOS Y VISTOS: Los presentes caratulados "BITNER STELLA C/ HARO TANIA YOHANA S/ DESALOJO (Sumarísimo)? (EXP. B-2RO-370-C2019 - B-2RO-370-C3-19), del registro de este Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial y de Minería N° 3, Circunscripción II, a mi cargo y de los que:-

RESULTA:-

I.- A fs. 24/28 la Sra. Stella Bitner, por derecho propio, promueve acción de desalojo contra la Sra. Tania Yohana Haro por el inmueble sito en calle Venezuela 151 de la ciudad de General Roca, provincia de Río Negro.-

Expresa que el día 1 de abril de 2018 ha celebrado con la demandada un contrato de locación y que a partir del mes de junio de 2018 ha dejado de abonar los alquileres pese a múltiples requerimientos.-

Indica que el día 11 de julio de 2018 ha enviado carta documento en los términos de la Ley 23.091, que ha sido recibida y que no ha dado cumplimiento con lo requerido.-

Alega haber agotado la instancia de mediación previa sin éxito, recurriendo a esta vía.-

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita que se haga lugar a esta acción, con costas.-

II.- Corrido el respectivo traslado de ley, a fs. 41/44 se presenta la SRa. Tania Yohana Haro, por derecho propio.-

Formula la negativa de rito y en particular no haber realizado en tiempo y forma los pagos.-

Brinda su versión sobre los hechos. Alega sobre desperfectos en el inmueble que debió arreglar y sostiene que en forma sorpresiva ha recibido la intimación para restituir el inmueble pro adeudar dos meses de alquiler.-

Califica de improcedente a la acción iniciada.-

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita el rechazo de la acción, con costas.-

III.- A fs. 57 obra el acta que da cuenta de haberse llevado a cabo la audiencia prevista por el art. 361 del C.P.C.C., declarándose la cuestión a resolver como de puro derecho ante la inexistencia de hechos controvertidos o susceptibles de comprobación, otorgándose un nuevo traslado por su orden a las partes en los términos del art. 361 inc. 6 del C.P.C.C..-

IV.- A fs. 74/75 y 87 obran los dictamen

fs. 90 ha sido llamado "autos para dictar sentencia", providencia que se encuentra firme y consentida, quedando los presentes en estado de resolver en definitiva.-

CONSIDERANDO:-

I.- Tal como ha quedado trabada esta litis debe decirse que el contrato de fs. 22/23 ha quedado reconocido así como la carta documento de fs. 16/17 -cf. relato de la demandada-.-

Esta acción ha sido deducida bajo la causal de falta de pago y a partir del mes de junio de 2018.-

De la lectura de la cláusula cuarta surge el canon pactado y la demandada no ha acreditado fehacientemente haber abonado los alquileres comprometidos -desde junio de 2018 en adelante-.-

De lo anterior cabe concluir que la actora ha acreditado la causal de desalojo invocada -falta de pago-, por lo cual corresponderá hacer lugar a esta acción.-

En cuanto a lo alegado por la demandada respecto de las hipotéticas deficiencias en el inmueble y sus arreglos, debo decir que en el supuesto no logran constituirse como defensas atendibles para desvirtuar la procedencia de esta acción.-

Tal como lo dispone el art. 1211 del Código Civil y Comercial el locatario puede realizar mejoras de la cosa locada, excepto que (...) haya sido interpelado a restituirla.-

Este es el supuesto que se da en autos por cuanto la demandada ha sido intimada a la devolución del inmueble en el mes de julio de 2018 y ha sostenido la demandada que recién el día 07/08/18 ha remitido la carta documento de fs. 40.-

Por otro, la cláusula 9 del contrato de locación establecía que las mejoras, modificaciones en el inmueble no podían ser realizadas sin la previa autorización por escrito del locador -supuesto que no ha sido acreditado y por ende no autorizaban a retener por propia decisión los montos correspondientes-.-

No habiéndose entonces arrojado elemento fehaciente que contradiga lo alegado por la actora en estos actuados -revirtiendo la causal de falta de pago sobre la que ha sido sustentada esta acción- corresponde hacer lugar en todos sus términos a la acción incoada (arts. 1533, 1541 y concc del Código Civil y Comercial), quedando por ende resuelto el contrato de locación que las ha vinculado, debiendo restituir la demandada el bien a la actora.-

II.- Costas a la parte demandada por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del C.P.C.C.).-

Por todo ello, FALLO:-

I.- Haciendo lugar a la acción de desalojo promovida por la Sra. Stella Bitner contra la Sra. Tania Yohana Haro por el inmueble sito en calle Venezuela 151 de la ciudad de General Roca, provincia de Río Negro -y/o contra cualquier otro ocupante del bien- por

las razones esgrimidas en los respectivos considerandos, condenando en consecuencia a la demandada para que dentro del término de diez (10) días de consentida y/o firme esta sentencia proceda a desocupar el inmueble en cuestión y bajo apercibimiento de procederse a su lanzamiento bajo el auxilio de la fuerza pública.-

II.- Costas a la parte demandada vencida (art. 68 del C.P.C.C.).-

III.- Atento lo dispuesto por el art. 27 de la Ley G 2212 y siendo que la causal de falta de pago ha ocurrido durante el primer año del contrato, corresponde determinar la base regulatoria en la suma de \$ 167.700,00. De conformidad con lo establecido en los arts. 1,2,6,7,8,9,10,11, 38, 40 y conchs. de la Ley G 2212 regulo a favor del Dr. Daniel Balduini -patrocinante de la actora- la suma de \$ 24.530,00 y a favor de la Dra. Stella Bitner -letrada en causa propia, por presentaciones de fs. 81 y 85- la suma de \$ 2.312,00 -total 16% MB-; a favor de la Dra. Andrea Cristina Reile -patrocinante de la demandada, hasta fs. 77- en la suma de \$ 15.100,00 -9% MB-. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE.-

Andrea V. de la Iglesia

Jueza