

Choele Choel, 03 de Febrero de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los autos caratulados **SALAZAR GUILLERMO LAUTARO C/ BASCUR SUSANA PATRICIA S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO CH-00022-C-2022"**; de los cuales,

RESULTA: Que en fecha 22/06/22 adjunta documental y se presenta el Señor Guillermo Lautaro Salazar, por derecho propio, con el patrocinio letrado del Doctor Leonardo Migone interponiendo formal demanda de desalojo contra la Señora Susana Patricia Bascur, subinquilinos y cualquier otro ocupante de la finca ubicada en calle Saavedra N° 736 de Lamarque, solicitando oportunamente se dicte sentencia que decrete el desalojo de los mismos bajo apercibimiento de lanzamiento, todo con costas, Afirma, que desde el mes de Marzo de 2022 la Sra. Bascur no tiene a su hija bajo su cuidado, por ende se encuentra ocupando ilegítimamente la vivienda de su propiedad. Considera que ha transcurrido un plazo más que prudencial para que la Sra. Bascur se busque un lugar para vivir, pero no hace absolutamente nada para solucionar su problema habitacional, siendo que se trata de una persona joven, sin problemas de salud o incapacidades que le impidan trabajar y procurarse sus recursos para su subsistencia. Funda en derecho, ofrece prueba y petición.

- En fecha 26/06/22 se requiere a la actora que previo acompañe valuación fiscal y de corresponder, readecuación de los sellados conforme lo dispuesto por el Art. 12 inc. c de Ley 2716.

- En fecha 31/08/22 se tiene por presentado, parte, por constituido domicilio procesal y con patrocinio letrado. Se agrega la prueba documental y se tiene por ofrecida la restante. Por iniciada demanda de desalojo que tramitará según las normas del proceso Sumarísimo (art. 679 del CPCC). Se corre traslado por el término de cinco días al demandado, para que comparezca a contestarla en el plazo señalado debiendo manifestar en su primer escrito, si existen o no sublocatarios o terceros ocupantes (art. 681 del CPCC), bajo el apercibimiento previsto por los arts. 59 y 356 del Código citado, y ofrezca la prueba que haga a su derecho (art. 486 del CPCC).

- En fecha 14/09/2022 adjunta documental y se presenta la Señora Susana Patricia Bascur, por derecho propio, con el patrocinio letrado de los Doctores Emilio Alberto Re

y Walter Orlando Zavala, contestando la demanda que le fuera notificada, solicitando desde ya su rechazo, con expresa imposición de costas.

Preliminarmente y en cumplimiento de imperativos procesales niega con carácter general toda y cada una de las afirmaciones vertidas por el actor que no sean objeto de reconocimiento especial.

Seguidamente niega y rechaza que el actor haya adquirido en fecha 30/05/13 una parcela identificada como Parcela 1 de la Manzana 434 B con una superficie de 212,50 mts.2; que el actor haya comenzado en el año 2011 la construcción de su casa en el lote referido; que en dicho momento se haya conocido y hayan mantenido una relación sentimental fruto de la cual naciera su hija Milagros Valentina Salazar Bascur; que nunca hayan convivido; el maltrato que apunta haber presenciado de parte suya y en relación a sus hijas; que la razón por la que actualmente está a cargo de los cuidados personales de Milagros Valentina Salazar Bascur se deba a causa de maltratos.

Niega y rechaza encontrarse ocupando ilegalmente el inmueble que apunta de su propiedad.

Niega y rechaza la documental apuntada por no haber emanado de su parte y en consecuencia no constarle su autenticidad.

Refiere que con el actor se conocieron e iniciaron un noviazgo, durante el año 2010. Que prueba de ello es que la hija que tienen en común nació el día 18/12/12 lo que se acredita con el Acta de Nacimiento y con los dichos del actor.

Que por ese entonces se desempeñaba laboralmente en Expofrut, estando registrada y con aportes. Que se fueron a vivir juntos alquilando un departamento en en calle Mitre N° 555 de la Localidad de Lamarque.

Dice que el actor consiguió trabajo en Transener, razón por la cual, debía viajar periódicamente a los lugares donde se realizaban esos trabajos, lo que no implicaba que no convivieran como una familia normal, hecho que acaecía cada vez que él venía de regreso a la Localidad. Que como consecuencia de ello el actor le insistió en que renunciara a Expofrut para que se pudiera ocupar de su hija, ya que, al estar él ausente por motivos laborales, debía la suscripta como madre ocuparse de Milagros.

Afirma que del recibo que adjunta surge como fecha de ingreso el 12/02/2008 por lo cual a la fecha de su renuncia - 2014 - llevaba años aportando, tanto al sostén del hogar como a la adquisición del inmueble.

Refiere haber invertido sus ahorros provenientes de salarios, tanto en el terreno como en la construcción que realizaron en el lugar donde se iba a establecer el hogar a la postre de que el actor solicitara la adquisición al Municipio.

Continúa diciendo que todo lo que tenía ahorrado fue invertido en dicho inmueble más lo que el actor contribuyó, y se dedicó a acompañar con amor el crecimiento de M. mientras él trabajaba fuera de la Localidad.

Que de ese modo se desarrolló la relación de hecho hasta que por desavenencias se separaron en el año 2017.

Relata que a partir de allí y en todo momento el actor intentó que se fuera de la casa con M. recurriendo a cuanto estuvo a su alcance para lograr su cometido. Y esa fue la excusa - oculta por cierto - que eligió para dar inicio a.l.t.d.l.n., y que debido a la asistencia profesional que tuvo en su momento se vio impedida de ser oída adecuadamente en el proceso indicado, situación esta muy frustrante pero que, al ser ajena al objeto de éste proceso, evitará referirse.

Concluye diciendo que no se encuentran dadas las condiciones para que prospere el desalojo, en tanto ha contribuido significativamente a la construcción de dicho inmueble y ser el lugar donde, v.l.r.N.5.e.f.2.d.O.P., reclamará continuar viviendo con su hija.

Funda en derecho, ofrece prueba y peticiona.

- En fecha 29/09/22 se tiene por presentada, parte, con patrocinio letrado y con domicilio procesal constituido. Se tiene por contestado traslado en tiempo y forma.

De la documental acompañada, se da traslado.

- En fecha 06/12/22 la actora solicita la fijación de Audiencia.

- En fecha 06/12/22 existiendo hechos controvertidos, se recibe la presente causa a prueba en los términos del art. 360 CPCyC.

Atento al estado de autos y las prescripciones del art. 361 del CPCyC, se dispone la celebración de audiencia a tales fines, la que se realizará por vía remota a través de la plataforma Zoom, conforme lo dispuesto por la Ac. N° 47/21 dictada por el Superior Tribunal de Justicia.

- En fecha 28/12/22 se fija Audiencia a los fines del Art. 361 del CPCC.

- En fecha 10/02/23 se celebra Audiencia Preliminar de conformidad con lo dispuesto por el Art. 361 del CPCC.

- En fecha 03/03/23 se provee la prueba ofrecida por las partes.
- En fecha 11/05/23 se agrega Causa Caratulada "S.G.L. C/ B.S.P. S/ LEY 3040 (f)", Expte. N° LB-00940-F-0000 y C-2LB-1028-F2017 de trámite por ante el Juzgado de Familia de Luis Beltrán.
- En fecha 16/05/23 se agrega oficio diligenciado a la Municipalidad de Lamarque.
- En fecha 12/06/23 la actora solicita la fijación de audiencia de prueba.
- En fecha 16/06/23 se fija Audiencia de Vista de Causa de conformidad con lo dispuesto por el Art. 368 del CPCC.
- En fecha 30/06/23 se celebra Audiencia de Vista de Causa de conformidad con lo dispuesto por el Art. 368 del CPCC en la que se reciben declaraciones testimoniales a Jorge Luis Madariaga, Richard Horacio Roman y Ana Patricia Rivas Caro.
- En fecha 02/11/2023 la actora solicita se certifique la prueba producida
- En fecha 09/11/23 se certifica la prueba producida y se clausura el periodo probatorio.
- En fecha 09/11/23 se ponen autos a disposición de los letrados conforme lo dispuesto por el Art. 486 inc. 5° del CPCC.
- En fecha 15/11/2023 la demandada presenta alegato.
- En fecha 21/11/23 se requiere a la actora presente alegato en formato PDF (no formato JPG convertido a PDF), que permita su correcta lectura, edición en su caso, a los fines de facilitar y agilizar las tareas de despacho, ello de conformidad con la Ac. N° 36/2022 -Anexo I, Punto 4°- del STJ y demás concordantes.
Asimismo se tiene por agregado alegato presentado por la demandada
- En fecha 27/11/23 la actora presenta alegato.
- En fecha 29/11/23 se tiene por agregado alegato presentado por la actora.
- En fecha 13/12/23 pasan autos a despacho para dictar sentencia.
- En fecha 01/04/24 se dicta Sentencia Interlocutoria por la que se solicita al Juzgado de Familia de Luis Beltrán la remisión digital de las actuaciones obrantes en los procesos "S.G.L. C/ B.S.P. S/ LEY 3040 (f)", Expte. N° LB-00940-F-0000; en la que se encuentra subsumida la causa caratulada "Bascur Susana Patricia C/ Salazar Guillermo Lautaro S/ Ley 3040" Expte N° 1150/18 J.P y S.G.L C/ B.S.P S/ LEY 3040

C-2LB-1028-F2017 si las hubiera y si su estado procesal lo permitiera - desde el 05/07/18 en un caso y desde fecha 04/03/22 y hasta la actualidad. Como así también informe la totalidad de las actuaciones de tramite por ante ése Organismo en el que sean parte el Señor Guillermo Lautaro Salazar y la Señora Susana Patricia Bascur y al Servicio Social del Poder Judicial o en su defecto al Servicio Social de la Municipalidad de Lamarque la realización de un amplio y detallado informe socioambiental en el inmueble cuyo desalojo aquí se pretende.

- En fecha 26/03/24 se libran oficios al Servicio Social del Poder Judicial y al Servicio Social de la Municipalidad de Lamarque

- En fecha 22/04/24 presenta informa la Licenciada Andrea Elizabeth Marivil

- En fecha 30/04/24 se tiene presente lo informado por el Servicio Social del Poder Judicial. Se hace saber

- En fecha 30/04/24 la demandada impugna informe.

- En fecha 04/06/24 se presenta la Licenciada Andrea Elizabeth Marivil. Refiere que la especialidad del trabajo Social forense se centra específicamente en el abordaje socio-jurídico.

Que el informe socio-ambiental (en la actualidad denominado Pericia Social Forense) es el resultado de un determinado abordaje de intervención. Que para arribar a las conclusiones diagnósticas de la Pericia Social Forense es criterio del profesional la elección de las metodologías a implementar es decir: entrevistas estructuradas o semiestructuradas; entrevistas en sede, en el contexto local o familiar; entrevistas colaterales o informantes claves; observación participante del contexto vital o en espacio de entrevista, entre otras). Estas metodologías se complementan de acuerdo al caso objeto de intervención y a los objetivos profesionales.

En este caso particular, luego del análisis documental (lectura del expediente digital en el sistema PUMA) se preveían las siguientes acciones

profesionales: entrevista semiestructurada en sede del C.I.F. , entrevista semiestructurada en el domicilio consignado en autos y observación en el contexto vital.

La persona a peritar no se presentó a la primer entrevista (interrumpiendo la estrategia de intervención planificada) y es por ello que se informa el resultado de intervención al Juzgado, cerrándose la pericia por incomparecencia.

Por todo lo expuesto, sostiene y ratifica como válida y veraz mi intervención profesional en el presente proceso judicial.

- En fecha 11/06/24 se tiene por contestado traslado de la impugnación. Se tiene presente y se hace saber.

- En fecha 25/06/24 el actor manifiesta que habiendo sido advertido por los vecinos de su vivienda situada en calle Sarmiento N° 376, que personas extrañas habrían ingresado al patio exterior de la misma, llevándose cosas, es que me apersonó y pudo constatar que efectivamente era así, es decir, habrían sustraído un equipo de aire acondicionado, varias chapas que tenía para techar un garage; pero lo más llamativo fue el estado de abandono de la casa, la suciedad acumulada, los actos de vandalismo llevados a cabo (rotura de alambre perimetral, vidrios de puerta de acceso, basura depositada, etc.), como asimismo el retiro de los medidores de los servicios de luz y gas que denotan la inhabitabilidad y/o ocupación efectiva por parte de la demandada de la casa en cuestión.

- En fecha 28/06/24 se tiene presente lo manifestado.

- En fecha 02/08/24 el actor solicita se dicte sentencia.

- En fecha 12/08/24 se dispone el libramiento de oficio al Juzgado de Paz de Lamarque.

- En fecha 29/08/24 la actora a solicita se libre nuevamente el oficio

ordenado al Juzgado de Paz de Lamarque, fechado el 13/08/24 a fin de ser diligenciado por el sistema BUS federal.-

- En fecha 29/08/24 se ordena el libramiento de nuevo oficio al Juzgado de Paz de Lamarque por Bus Federal como solicita

- En fecha 17/10/24 la actora denuncia el domicilio y/o dirección donde se encuentra el inmueble objeto del presente desalojo, siendo el mismo en la calle SAAVEDRA N° 376 de la localidad de Lamarque.

- En fecha 22/10/24 se tiene presente el domicilio denunciado. Se ordena el libramiento de nuevo oficio como solicita.

- En fecha 15/1/24 se recibe Oficio Bus presentado por el Juzgado de Paz de la Ciudad de Lamarque.

- En fecha 19/11/24 se agrega y se tiene presente Acta de Constatación diligenciada. Se hace saber.

- En fecha 21/11/24 la actora solicita pasen autos a dictar sentencia.

- En fecha 06/12/24 pasan autos a dictar Sentencia.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a despacho de la suscripta a los efectos de resolver sobre la procedencia o no de la pretensión de desalojo esgrimida por el actor Guillermo Lautaro Salazar en su libelo de demanda, y conforme surge de las constancias de autos, pretende recuperar el uso y goce del inmueble urbano sito en calle Saavedra N° 376, que se identifica como Parcela 01 de la Manzana 434B, con una superficie de 212,50 mts.2 de la Ciudad de Lamarque, articulando su pretensión contra Susana Patricia Bascur a quien endilga estar ocupando el mismo de manera que califica como de ilegítima y contra subinquilinos y cualquier otro ocupante.

Refiere -como versión de los hechos- que en fecha 30/05/13 adquirió a la Municipalidad de Lamarque un Lote de terreno que se identifica como Parcela 01 de la Manzana 434B, con una superficie de 212,50 mts.2 conforme lo acredita con el Boleto de Adjudicación y Resolución Municipal N° 343/2013.

Afirma que en el año 2011 comenzó a construir en el mencionado Lote su casa, - compuesta de un dormitorio, cocina-comedor y un living, dejando la base y columnas para otro dormitorio, un pequeño quincho o parrilla semicubierto, portón para entrada de vehículo y rejas - la que después de mucho esfuerzo pudo terminar.

Que en ése entonces conoció a la aquí demandada Susana Patricia Bascur, con quien mantuvo una relación sentimental y fruto de ésa relación nació el 1.M.V.S.B..

Dice que nunca llegaron a convivir debido a que por razones laborales se desempeñaba en una empresa que lo trasladaba por distintos puntos del país, y permanecía en Lamarque muy pocos días al mes, por lo que tomó la determinación de que en la casa de la calle Saavedra se quedara su hija con su mamá, y cada vez que venía de franco se quedaba en la casa de su madre.

Destaca que Susana ya tenía dos hijas de una relación anterior y las pocas veces que fue a su casa a buscar a M.p.s.t.d.d.y.a.v.m.q.S.l.d.a.l.n. .

Que cuando M. tenía entre 3 o 4 años de edad, más precisamente en el año 2017, inició la tenencia definitiva, hasta que en Marzo de 2022 por resolución Judicial del Juzgado de Familia de Luis Beltrán, l.s.l.t.d.l.n.a.l.S.B., en causa caratulada S.G.L. C/ B.S.P. S/ Ley 3040 - Expte C-2LB-1028-F2017, es decir, desde el mes de Marzo de 2022 la Sra. Bascur no tiene a su hija bajo su cuidado, por ende se encuentra ocupando ilegítimamente la vivienda de su propiedad.

Considera que ha transcurrido un plazo más que prudencial para que la Sra Bascur se busque un lugar para vivir, pero no hace absolutamente nada para solucionar su problema habitacional, siendo que se trata de una persona joven, sin problemas de salud o incapacidades que le impidan trabajar y procurarse susre cursos para su subsistencia.

Ahora bien, articulada la vía judicial, al tiempo de resistir el curso de la acción, la demandada refiere haber iniciado con el actor una relación de noviazgo, durante el año 2010 y que fruto de ello tienen una hija en común que nació el día 18/12/12.

Afirma que por ese entonces se desempeñaba laboralmente en Expofrut, estando registrada y con aportes. Que se fueron a vivir juntos alquilando un departamento en calle Mitre N° 555 de Lamarque.

Dice que el actor consiguió trabajo en Transener, razón por la cual, debía viajar periódicamente a los lugares donde se realizaban esos trabajos, lo que no implicaba que no convivieran como una familia normal, hecho que acaecía cada vez que él venía de regreso a la Localidad. Que como consecuencia de ello el actor le insistió en que

renunciara a Expofrut para que se pudiera ocupar de su hija, ya que, al estar él ausente por motivos laborales, debía la suscripta como madre ocuparse de Milagros.

Afirma que del recibo que adjunta surge como fecha de ingreso el 12/02/2008 por lo cual a la fecha de su renuncia - 2014 - llevaba años aportando, tanto al sostén del hogar como a la adquisición del inmueble. Refiere haber invertido sus ahorros provenientes de salarios, tanto en el terreno como en la construcción que realizaron en el lugar donde se iba a establecer el hogar a la postre de que el actor solicitara la adquisición al Municipio.

Continúa diciendo que todo lo que tenía ahorrado fue invertido en dicho inmueble más lo que el actor contribuyó, y se dedicó a acompañar con amor el crecimiento de Milagros mientras él trabajaba fuera de la Localidad.

Que de ése modo se desarrolló la relación de hecho hasta que por desavenencias se separaron en el año 2017.

Relata que a partir de allí y en todo momento el actor intentó que se fuera de la casa con Milagros recurriendo a cuanto estuvo a su alcance para lograr su cometido. Y esa fue la excusa - oculta por cierto - que eligió para dar inicio a la tenencia de la niña, y que debido a la asistencia profesional que tuvo en su momento se vio impedida de ser oída adecuadamente en el proceso indicado, situación esta muy frustrante pero que, al ser ajena al objeto de éste proceso, evitará referirse.

Concluye diciendo que no se encuentran dadas las condiciones para que prospere el desalojo, en tanto ha contribuido significativamente a la construcción de dicho inmueble y ser el lugar donde, v.l.r.N.5.e.f.2.d.O.P., reclamará continuar viviendo con su hija.

II.- Delimitadas las posturas de las partes, y el modo en que ha quedado trabada la litis, cabe recordar que el proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble -urbano o rural- ocupado por quien carece de título para mantenerlo porque media una obligación de restituir exigible o por ser un intruso sin pretensiones a la posesión. Estrictamente se persigue el reintegro de un inmueble, respecto de locatarios, tenedores precarios, intrusos o cualquier otro ocupante, cuya obligación de restituir sea exigible.

El desalojo presupone la existencia de un acto vinculante del que dimane la calidad de tenedor del emplazado y su consiguiente obligación de restituir esa relación real con la cosa, que debe aparecer prístinamente exigible, salvo en el caso de intrusión, en el que el propietario se encuentra facultado a demandar a quien ocupe su propiedad sin

derecho alguno. Es decir el proceso de desalojo tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce de un bien inmueble, cuando media una obligación de restituir exigible. (Arazi-Rojas Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, T. III, Ed. Rubinzal Culzoni, pág. 353).

Al respecto cabe señalar que el desalojo no es una acción real nacida del dominio, en la que el actor cargue con la prueba de la titularidad de la cosa, sino una acción de carácter personal, por lo que están legitimados para promover el desalojo no sólo el propietario, sino también el locador, el poseedor, el usufructuario y el usuario. Es decir, toda persona a cuyo respecto el demandado tenga la obligación de desocupar o devolver la cosa.

En ése orden de ideas y adentrándome en el análisis de autos, se advierte que consistiendo el juicio de desalojo en "Aquel proceso que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un inmueble, de quien tenga obligación de restituirlo" (Gallego- Peruzzi, "Curso de Derecho procesal Civil y Comercial", Ed. Publifadecs. Ed. año 2004, pág.. 342) y siendo que conforme surge de las manifestaciones vertidas por el actor mediante Movimiento Puma CH-00022-C-2022-E0028 y del Mandamiento de Constatación, cuya diligencia fuera efectuada por la Señora Julia González, en carácter de Oficial de Justicia Subrogante de la Ciudad de Lamarque - y en el marco de la Medida dispuesta a los fines del Art. 36 del CPCC- ; el inmueble urbano sito en calle Saavedra N° 376, de la Ciudad de Lamarque se encuentra desocupado es que corresponde mediante pronunciamiento judicial, receptar la demanda de desalojo de manera formal a fin de poner al actor en posesión del inmueble.

Véase, que al respecto, la Funcionaria interviniente ha dejado la siguiente constancia *"...habiéndome constituido en el domicilio indicado, no soy atendida por persona alguna, el portón de ingreso se encuentra abierto, el inmueble no cuenta con los servicios de luz y gas, dado que sus medidores han sido retirados. Los ventanales que dan a la calle, se encuentran con sus vidrios rotos, desde donde se puede apreciar que la misma ha sido abandonada, no hay bienes muebles. El patio se encuentra cubierto con paredón, y en su interior hay ropa, carpetas escolares, botellas y otros elementos en desuso. El inmueble se encuentra en regular estado de conservación."*

En consecuencia, no cabe adoptar otra decisión que no sea la aquí expuesta; pues el

resultado de la Diligencia de Constatación sella la suerte de éste proceso, amén de haberse producido prueba en el estadio procesal oportuno y respecto de la cual no me referiré por cuestiones de economía procesal en atención al modo en que aquí se resuelve.

Las costas del presente proceso se imponen a la demandada por aplicación de lo dispuesto por el art. 68, ap. 1° del CPCC. En efecto, ésta dio motivo para promover la acción y luego, su propia y tardía conducta, generó que la cuestión discutida en autos feneciera por el abandono que hiciera del predio.

Los honorarios de los letrados intervinientes, serán regulados de conformidad con lo establecido por los Arts. 08, 09, 24, 27, 40 de la Ley de Aranceles y una vez que exista base para ello, teniendo presente la magnitud, complejidad, trascendencia y extensión de la tarea y el logro profesional obtenido y sin perjuicio de lo manifestado en el párrafo anterior.

Entonces, por todo lo expuesto, y lo dispuesto por el Art. 680 y ccdtes del CPCC;

RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por el Señor Guillermo Lautaro Salazar contra la Señora Susana Patricia Bascur, respecto del inmueble sito en calle Saavedra N° 376, identificado como Parcela 01 de la Manzana 434B, con una superficie de 212,50 mts.2, de la Localidad de Lamarque, por los motivos expuestos en los considerandos.

II.- Imponer las costas a la parte demandada en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 68 apart. 1° del CPCC.

III.- Diferir la regulación de honorarios profesionales para cuando exista base para ello. Arts. 08, 09, 24, 27, 40 de la LA.

IV.- Notificar de conformidad a lo dispuesto por el Art. 120 de la Ley N° 5777 que sustituye en forma integral el texto del CPCyC -ley P N° 4142-.

nc

NATALIA COSTANZO

Jueza