

Cipolletti, 21 de Abril de 2021.-

VISTOS: los autos caratulados ?ANDERSON MARY LUZ ELENA C/ BROSCO ADOLFO S/ DESALOJO ? (Expte. N° B-455-C-3-18), puestos a despacho para el dictado de la sentencia, y de los que:

RESULTA:

1.- Que a fs.07/09 se presenta la Sra. Mary Luz Elena Anderson , por intermedio de su apoderada la Dra. Aizicovich -quien acredita personería con poder glosado en fs.03/05- a interponer formal demanda de desalojo contra el Sr. ADOLFO BROSCO y/o cualquier ocupante o subocupante, por la ocupación del inmueble ubicado en Ruta 151 Km 2,5 acceso A 3 bis (Chacra Anderson) de esta ciudad.-

Indica que en fecha 01 de Marzo de 1993, la actora suscribió un contrato de comodato con con el Sr. Brosco, en calidad de administradora judicial de la sucesión caratulada ?BARRENECHE VD. DE ANDERSON /ANDERSON NILS RAÚL, en la que otorgó en comodato un inmueble de su propiedad ubicado en la sección de chacras LOTE 3 de la ciudad de Cipolletti, según el cual en la cláusula segunda se previó que el contrato tendría validez hasta que el comodante solicite la restitución del inmueble, dándose por rescindido el contrato.-

Explica que fueron innumerables los intentos por lograr la desocupación del inmueble sin obtener resultados positivos puesto que el demandado continua ocupándolo sin derecho alguno, aclarando que en el mes de Enero de 2018 le solicitó la restitución de manera verbal, luego mediante Carta Documento de fecha 19 de Julio de 2018, se lo notificó fehacientemente de la extinción del contrato e intimándolo a la restitución del mismo pasado los 30 días de la recepción de la misiva, es decir en fecha 12 de Junio de 2018.-

Operada la notificación y agotada la mediación judicial sin arribar a solución alguna es que la actora interpone la presente demanda. Concluye su reclamo fundando en derecho, ofreciendo pruebas, haciendo reserva del caso federal y peticionando conforme a estilo.-

2.- En fs.10 se la tiene por presentada, estableciendo que el presente reclamo va a tramitar por la vía del proceso sumarísimo, ordenándose el traslado por 5 días para que la demandada comparezca y oponga las defensas que considere conveniente, debiendo manifestar si existen o no sublocatarios o terceros ocupantes, aclarando que el oficial notificador se encuentra facultado estrictamente a lo establecido en el art.684 del CPCC.-

3.- En fs.16/19 se presenta el demandado Adolfo Brosco con patrocinio letrado del Dr.

Haag a contestar el traslado conferido realizando las negaciones en general y en particular de cada uno de los hechos vertidos en la demanda para luego explicar que entre las partes media una relación laboral, que comenzó a trabajar para la Sr. Anderson el 01 de Marzo de 1993 realizando tareas de encargado de la chacra en cuestión haciendo el mantenimiento a 12 hectáreas, luego frente a la venta y desmonte de la misma, junto con su familia trabajaron la verdura ; que la Sra. Anderson durante los primeros 6 o 7 años le pago el sueldo en base a un porcentaje de los ingresos obtenidos de la fruta y luego de la venta de las verduras. Finalizadas las tareas el Sr. Brosco quedo como cuidador de la chacra y la Sra. Valenzuela como casera. Indica que junto a su grupo familiar trabajo la chacra hasta diciembre de 2017 en que le retiraron la llave de la casa principal y el galpón donde estaban las herramientas.

Aclara que su grupo familiar se compone de su esposa Yolanda Marlen Valenzuel con quien tiene 7 hijos Lorena Paola de 36 años de edad, Damián Osvaldo de 34, Vanesa Elizabeth de 32 años, David Benito de 31, Adolfo de 29, Selva Anahí de 24 y Marlen de 20 años de edad y un nieto a cargo de 8 años de su hija Vanesa .-

Finalmente expresa que luego de permanecer en una relación laboral clandestina, la ocupación del inmueble no obedeció a un contrato de comodato como alega la actora sino que es parte de la relación laboral. Asegura que en virtud delo expuesto y en resguardo de sus derechos inició una demanda laboral caratulada "Brosco Adolfo c/ Anderson Mary Luz Elena S/ Ordinario" Expte N° 18.782, la cual brinda como prueba.- Concluye su contestación ofreciendo pruebas , haciendo reserva del caso federal y peticionando.-

4.- A fs.23 se dispone que existiendo hechos controvertidos que deben ser objeto de comprobación se ordena la apertura de la causa a prueba, fijándose fecha para la celebración de la Audiencia preliminar, la cual se llevo a cabo según constancias de fs.24 el día 20 de marzo de 2019, donde presentes las partes se les explicó la finalidad de la misma instando a las partes a que propongan alternativas que sirvan para arribar a una solución conciliatoria, sin obtener resultados positivos por lo que se continuó proveyendo la prueba oportunamente ofrecida.glosandose a la causa los informes de CEJUME en fs.29/30; del Registro Publico del Inmueble en fs. 42/45 y 72/74; de la Agencia de Recaudación Tributaria en fs.49 y 66; del Correo Argentino en fs. 63/64, 80/85. En fecha 28 de Mayo de 2019 se celebró la audiencia de prueba en la que prestaron su declaración testimonial los Sres. Marisa Sandoval Quesada, Victoria Miño, Eliana del Carmen Valenzuela , Ernesto Mario Quesada y Omar Hugo Ortega. Ya con

la implementación de los expedientes digitales y no quedando prueba pendiente de producción, en fecha 10 de Marzo de 2021 se estipula la Clausura del periodo probatorio, incorporandose alegatos de la actora unicamente en fecha 17 de marzo del corriente año, pasando el día 07 de Abril las actuaciones a dictar sentencia, y;

CONSIDERANDO:

5.- Que así trabada la litis, en los términos expuestos, el presente proceso está enderezado a recuperar el uso y goce del inmueble ubicado en Ruta 151 Km 2,5 acceso A 3 bis (Chacra Anderson) de esta ciudad por parte de la accionante, quien ha manifestado que el mismo se encuentra ocupado por el demandado sin que le asista derecho alguno que pueda justificar su intrusión.

Ante todo es preciso comenzar delimitando los alcances de la acción de desalojo iniciada, y las consecuencias que trae aparejadas, para luego cotejarlo con la prueba rendida en autos .-

Como marco procesal y sustancial en el que se desenvuelve esta acción, y al que debe ajustarse la solución que se adopte; definió Lino Palacios en su libro 'Derecho Procesal Civil', (t.VII, Cuarta Reimpresión, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1994, ps. 77-78) que 'El proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar 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 restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso aunque sin pretensiones a la posesión...'. La vía del desalojo entonces, sólo procede contra quienes son meros 'tenedores' que reconocen en otro la titularidad del dominio (art. 2460 y s.s. del Cód. Civil), que es el supuesto sobre el que acaballó su pretensión la accionante; o contra intrusos, sin derecho alguno, pesando en ambos casos sobre ellos una obligación de restituir el bien frente al accionante.-

Se deriva entonces de esa delineada definición, que se impone innegable la obligación de restituir que pesa sobre el aquí demandado, puesto que no hay defensa que alcance a repeler la acción intentada; desde que si bien desconoce el demandado la existencia del contrato de comodato celebrado con la Sra. Anderson, sí reconoce en la contestación de demanda, la relación laboral que los unía ya que textualmente menciona '?...me contrató como cuidador del establecimiento de su propiedad abonándome el salario en dinero y en especie al otorgarme el uso y goce de la vivienda ubicada en el predio para que la ocupara junto a mi familia...?'.-

Es la declaración del propio demandando de la que se desprende que reconoce en la actora el derecho de propiedad, la cual además se respalda con la declaraciones

testimoniales puesto que todos los testigos afirmaron que el Sr. Brosco era el cuidador de la chacra de la Sra. Anderson, y que entre las partes mediaba una relación laboral; la Sra. Marisa Sandoval Quezada da cuenta que demandado trabajaba desde el año 1994 en la chacra (ver min 02:15), que vivían en la casa para encargados y que ellos la arreglaban (05:16); la Sra. Miño por su parte, reconoce que la Sra. Anderson los autorizó a sacar leña de un bosquecito que se encontraba en la chacra (ver min 05:36), indica además que era una familia numerosa y que lo veía trabajar junto a sus chicos (06:38).-

Analizado el fondo de la cuestión, no cabe más que receptar favorablemente la demanda por desalojo intentada; dado que el objeto procurado y la prueba acompañada nos permiten esta solución al presente caso. Destaco que, allende los reclamos de índole laboral esgrimidos, que no son válidos para ejercer en esta vía; es patente la ocupación sin derecho alguno que justifique su permanencia; lo que se apoya en los antecedentes reseñados, y coadyuvados también por el intercambio epistolar previo. De la notificación fehaciente de la carta documento N° 917656603 emitida por la actora en fecha 05 de Junio de 2018 y recepcionada por la demandada en fecha 11 de junio de 2018, de conformidad con lo informado por el Correo Argentino S.A en fs.85.-se evidencia esa relación, todo lo que no alcanza a sustentar su permanencia de modo justificada.

No se verifican obstáculos que impidan u objeten los presupuestos que hacen a la pertinencia de la vía; por lo que consecuentemente debe estarse a la procedencia del desalojo promovido.-

La pretensión, en consecuencia, será acogida en lo principal, dado que se tienen por acreditados los hechos constitutivos que dan nacimiento al derecho de la actora de la recuperación y restitución del derecho de uso y goce como propietaria del inmueble en cuestión, conforme la documental acompañada y no desconocida por la parte accionada.-

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I).- Hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por Mary Luz Elena Anderson contra Adolfo Brosco, a desocupar el inmueble ubicado en calle Ruta 151 Km 2,5 acceso A 3 bis (Chacra Anderson) de la ciudad de Cipolletti; en el término de diez (10) días de notificada, bajo apercibimiento de lanzamiento (art. 686 del CPCyC). Atento a lo dispuesto por el art. 680 del CPCyC, lo aquí dispuesto se hará extensivo a

sublocatarios y/o ocupantes del bien citado.--

II).- Las costas se imponen al demandado vencido y objetivamente perdidoso, que dio motivo a la promoción del juicio (art. 68 y ccdtes. del CPCyC del CPCyC).-

III).- A los efectos sin perjuicio de aplicarse las disposiciones del art. 26 de la ley de aranceles, considero conveniente a los efectos regulatorios tomar los mínimos legales, regulando a la apoderada de la actora, la Dra. Aizicovich en la suma de \$34.060 (10 ius) con más el 40% por las tareas de apoderamiento y regular al patrocinante del demandado, el Dr. Haag la suma de \$34.060 (10 ius) .-

Todo conforme arts. 6, 7, 8, 10, 19, 38 y 39 y ccdtes. de la L.A.) No incluyen el I.V.A. .
Cúmplase con la ley 869.

IV).- Regístrese y Notifíquese por Secretaría.

Dra. SOLEDAD PERUZZI

JUEZA

PROTOCOLO DIGITAL: 2021-D-14-B-4CI-455-C2018-J3. Conste.-

Dra. ANA VICTORIA GANUZA

Secretaria