

Viedma, 12 de junio de 2024.

EXPEDIENTE “LEDO SALVARREDI, ABEL EUGENIO GASPAR C/ TATO CABALEIRO, JOSE LUIS S/ SUMARÍSIMO - DESALOJO - EXPTE. N° VI-00917-C-2023”.

ANTECEDENTES:

1. En fecha 08/06/2023 se presenta el Sr. Abel Eugenio Gaspar Ledo Salvarredi, mediante patrocinio letrado y promueve acción de desalojo contra el Sr. José Luis Tato Cabaleiro y/o quien resulte ocupante respecto del inmueble situado en la calle Rivadavia 1649 de San Carlos de Bariloche, Nomenclatura Catastral 192E40207, de 525 mtrs2, Matrícula 19-21167, Plano 240/64.

Refiere que el día 09/04/2022, firmó un contrato de locación con el Sr. Tato Cabaleiro por un inmueble que pertenece al acervo hereditario de su padre, el Sr. Ricardo Alberto Ledo, del cual ha sido declarado heredero.

Explica que el inmueble es propiedad de Eleodoro Venancio Ledo. Aclara tal circunstancia ya que en el mismo predio existe otro inmueble, el que también está usurpado y por tal razón inició las acciones judiciales pertinentes. (Autos "Ledo Salvarredi, Abel Eugenio Gaspar c/Nicola Pablo José S/Sumarísimo- Desalojo", VI-01567-C-2022).

Agrega que, pese a la interpelación afectuada al demandado para que dé cumplimiento al contrato de locación, el Sr. Tato Cabaleiro dejó de abonar lo acordado y se negó a restituir el inmueble en cuestión.

Funda en derecho, ofrece prueba, solicita la restitución inmediata y concreta su petitorio.

2. En fecha 21/06/2023 se proveyó el escrito presentado por el actor, se le asignó el trámite el proceso sumarísimo y se ordenó el traslado de la demanda. Asimismo, se ordenó la vista a la ART, a fin de que se expida respecto de los sellados.

En fecha 21/06/2023 se presentó el actor y amplió los términos de la demanda ofreciendo otro medio probatorio, el cual fue proveído en fecha 27/06/2023.

3. En fecha 24/07/2023 fue notificado el demandado. Frente a la falta de presentación, en fecha 06/09/2023 el actor solicitó que se declarara su rebeldía, la cual fue decretada

en fecha 07/09/2023 y se ordenó la vista a la Defensora de Menores e Incapaces.

Atento la vista conferida, en fecha 11/09/2023 se presenta la Defensora de Menores e Incapaces y asume la representación de los tres niños que viven en dicho domicilio. Solicita que se tomen medidas tendientes a identificarlos. Asimismo, peticionó la intervención de la SeNAF (Programa de Fortalecimiento Familiar, Delegación San Carlos de Bariloche), y que se ordene a la OP a informar la situación del grupo familiar.

4. En fecha 13/11/2023 y atento el tiempo transcurrido sin que el demandado se hiciera presente en autos, el actor solicitó la declaración de puro derecho.

Asimismo, en fecha 04/03/2024 fue notificada la rebeldía al demandado y se declaró la cuestión de puro derecho mediante providencia de fecha 15/04/2024, conforme a lo dispuesto en el art. 359 del CPCC.

En fecha 16/04/2024 el actor amplió sus fundamentos, por lo que en fecha 16/05/2024 se llamó a autos para sentencia, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

ANALISIS Y SOLUCION DEL CASO:

I.- De acuerdo a los términos en que la litis ha quedado planteada la cuestión a resolver consiste en determinar la viabilidad del pedido de desalojo en relación al inmueble ubicado en la calle Rivadavia 1649 de San Carlos de Bariloche, Nomenclatura Catastral 192E40207, Matrícula 19-21167, Plano 240/64, efectuado por la parte actora, el Sr. Abel Eugenio Gaspar Ledo Salvarredi, contra el demandado el Sr. José Luis Tato Cabaleiro.

II.- Corresponde precisar, entonces, qué normas aplicaré para resolver la cuestión traída a examen. Así, la Dra. Aída Kemelmajer de Carlucci ha planteado dos reglas para determinar la ley aplicable conforme a las previsiones del art. 7 del CC y C y las enseñanzas de Roubier.

La primera de ellas consiste en la de aplicación inmediata de la nueva ley, pero según como se encuentren la situación, relación o las consecuencias, al momento de entrada en vigencia de la misma. En ese sentido, observo que la relación jurídica existente entre las partes fue constituida y sus efectos se produjeron con la nueva ley.

La segunda regla es que la ley es irretroactiva, sea o no de orden público. Regla que está

dirigida al juzgador, no al legislador que puede establecer carácter retroactivo de la norma de modo expreso. (Kemelmajer de Carlucci, Aída. La Aplicación del Código Civil y Comercial a Las Relaciones y Situaciones Jurídicas Existentes. Rubinzal Culzoni. 1era edición. Santa Fe. 2015).

En consecuencia, y en tanto el contrato que ha unido a las partes se ha celebrado con la vigencia del CCyC determino la aplicación de dicha norma.

III.- Corresponde determinar también si quien intenta el desalojo se encuentra legitimado para accionar y si contra quien se intenta es aquél o aquellos que tienen el deber de restituir.

Es que el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble.

Así, se ha entendido que "El desalojo procede solamente cuando el demandado está obligado a restituir el inmueble en virtud de una obligación nacida en un contrato, como la locación de cosas, del comodato, del otorgamiento de la tenencia precaria, o cuando quien la detenta resulta ser un intruso. (Fecha: 12/08/2003; Carátula: Masaedo, Daniel A. y Ots. c/Eden, Maximiliano y/o Cualquier Otro Ocupante Del Inmueble Génova 5935 Mdp s/Desalojo Mag. Votantes: Font- Cazeaux).

Conforme entonces se deduce de lo anterior, para la procedencia de la acción que nos ocupa, debe la parte actora demostrar, por un lado, que es alguno de los legitimados al que la ley autoriza transitar por esta vía, y que la parte demandada tiene a su respecto una obligación exigible de restituir el inmueble, o sea que media una relación personal entre ambas partes por la cual está compelido a entregar la cosa (alquiler, comodato, etc.). De lo contrario, tiene que revestir el carácter de intruso o mero tenedor precario, sin pretensiones a la posesión. De tal modo, el objeto del juicio de desalojo es el recupero de la tenencia". (Ramírez, Jorge Orlando, "El juicio de Desalojo", Ed. Depalma, pág. 4 y ss.).

Esta acción procede cuando existe obligación de restituir el inmueble con apoyo en un contrato de locación, de comodato o bien si quien lo detenta resulta un intruso (conf. arg. Kielmanovich, Jorge, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Comentado y Anotado”, t. II, pág. 1083; esta Sala in re “Biglia, Renato c/ Massarotto, Elvira Inés y otros s/ Desalojo”, Expte. N° 95.645/2004, del 18/5/2010). Es el proceso previsto por la ley procesal para asegurar el uso y goce de un inmueble que se encuentra ocupado por quien en definitiva carece de título para ello por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión (CNCiv., Sala A, “García de Suárez, Rosalya s/ Sucesión”, 21/6/1985, ED 115-515), lo que acontece en la especie.

Asimismo, es pertinente destacar que la legitimación activa para el desalojo se da a favor de quien tenga la titularidad del derecho sobre los bienes que autorice al uso y goce, adquiriendo tal calidad quien reviste la condición de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o de cualquier otro análogo (conf. SCBA, LL 136-288; JA, 1963, I -316.)

Se ha dicho, en ese aspecto, que el juicio de desalojo es una acción personal -no real- que no interesa ni discute sobre la titularidad dominial, ya que la naturaleza jurídica de la acción es, en suma, un acto de administración y no de disposición. Tal es así que la pretensión del desalojista sólo implica la invocación de un derecho personal que busca la restitución del bien; y puede ser cualquier sujeto a los que la ley reconozca con facultad de transmitir la tenencia de la cosa, pues, es el reintegro de dicha tenencia lo que se reclama. Como principio general, el juicio de desalojo no es el ámbito natural para debatir el derecho de poseer. (Conf. STJRNS1 Se. 6/07 “Ogilvie”).

Por otra parte, son legitimados activos quienes tengan derecho a recuperar total o parcialmente la detentación de un bien inmueble, por ser titulares de una acción personal del cual derive un derecho de usar y gozar el inmueble. En otras palabras, se otorga a favor de quien tiene la titularidad de un derecho sobre los bienes que autorice a disfrutarlos en concepto de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o cualquier otro título análogo (CCiv. y Com. La Plata, sala I, 1-9-92, “Gutiérrez, Mercedes c/ Ramallo, Carlos s/ desalojo”, Infojus: FA92012284). Conf. Joaquín Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo”, Ed. Rubinzal Culzoni, 2016, Pág. 526.

Así, con respecto a la legitimación pasiva, el art. 680 del CPCC establece que “la acción de desalojo procederá contra locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuyo deber de restituir sea exigible”; es decir, “contra todo el que esté en su tenencia actual ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha

o en virtud de un título que, por su precariedad, engendre la obligación restitutoria (CNEsp. Civ. Com., Sala I, 11-12-80, BCNEC y C, 701, N° 10.523; idem Sala II, 19-3-80, BCNEC y C, 685, N° 10.114)". Conf. CACivil y Com. de Bariloche "MATAC, Raúl c/ Roa, Eliseo s/ desalojo (Sumarísimo)", 30/10/2015; entre otros.

Asimismo, interesa destacar "Que la admisibilidad de la pretensión de desalojo se halla supeditada al requisito de que la obligación de restituir resulte de la demanda en forma nítida y sea además actual, real y concreta". Conf. "SEDESA c/ Córdoba, Carlos Ramón y otros s/ desalojo", Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Azul.

Cabe apuntar que el juicio de desalojo (derecho personal) tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad, siendo un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble.

Se ha entendido que la legitimación para reclamar el desalojo se confiere a todo aquel que invoque un título del cual deriva un derecho de usar y gozar del inmueble, contra todo el que está en la tenencia actual de aquél, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, o en virtud de un título que por su precariedad, engendra obligación de restituir (conf. C. Nac. Civ, Sala C 14/7/92 "Municipalidad de Buenos Aires v. Balmaceda, David, J.A. REP 1996-612).

IV.- Que entonces, de conformidad a las circunstancias bajo las que el proceso discurriera, corresponde acudir al esquema probatorio y así debo tener en cuenta el conjunto de normas que regulan la admisión, producción, asunción y valoración de los diversos medios que pueden emplearse para llevar al juez la convicción sobre los hechos que interesan al proceso (conf. Hernando Devis Echandía, Teoría General de la Prueba Judicial, Ed. Víctor P. de Zavalía, Bs. As., 1.972, T° 1, pág. 15).

Cada litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que la contraria no reconoció; en particular, los hechos constitutivos debe probarlos quien los invoca como base de su pretensión y los hechos extintivos e impeditivos, quien los invoca como base de su resistencia. Devis Echandía sostiene que corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición -pretensión o excepción- lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo con la norma jurídica aplicable, o, dicho de otro modo, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que

consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera que sea su posición procesal. La alegación es requisito para que el hecho sea puesto como fundamento de la sentencia si aparece probado, mas no para que en principio la parte soporte la carga de la prueba. (Devis Echandía Hernando, Teoría general de la prueba judicial, Buenos Aires, Ed. Zavalía, T 1, pág. 490 y ss.).

Ahora bien, este principio, como toda regla general, no es absoluto. Así la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha dicho que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía por sobre la interpretación de las normas procesales a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal. (CSJN in re "Baiadera, Víctor F.", LL, 1.996 E, 679).

Por ello, no resulta un dato menor recordar en este apartado que conforme lo dispone de manera específica la normativa procesal que nos rige, salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción respecto de la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica -entre las que incluyo la inmediatez del juez de primera instancia-. No tendrán el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisivas para el fallo de la causa. (conf. art. 386 CPCC titulado apreciación de la prueba). A ello se debe agregar, aunque parezca redundante, que tampoco existe la obligación de fundar la razón por la cual descarta o no alude de manera específica a otros medios probatorios. No cabe entonces sino concluir que la primera regla interpretativa al hacer mérito de la valoración probatoria efectuada por el magistrado -sin eludir la posibilidad del error- es que la prueba soslayada no conducía, a su entender, a la averiguación de la verdad objetiva del caso.

Y con relación a la verdad objetiva, debo aclarar que en función de las reglas de interpretación de la prueba basadas en la sana crítica hay una ligazón inescindible entre verdad objetiva y convicción judicial, de modo tal que ambas confluyen para la solución de todo caso traído al examen de los jueces.

V.- Que, efectuadas las anteriores precisiones, para el análisis y resolución del caso traído a examen recurriré especialmente a la prueba que en este estado permanece en el

proceso y valoraré a la misma conforme a las reglas de la sana crítica de acuerdo con lo que prescribe el art. 386 del C.P.C.C. y en definitiva fundaré mi decisión conforme art. 3 del CCyC y art. 200 de la Constitución Provincial.

Que sentado ello, debe señalarse que la falta de contestación de la demanda autoriza a presumir la veracidad de los hechos lícitos afirmados por la contraria y a tener por reconocidos los documentos acompañados que se le atribuyeren al demandado, de conformidad con las previsiones del art. 356 inc. 1° CPCC concordantes con el principio establecido en el art. 263 del Código Civil y

Comercial.

No obstante lo antes referido y conforme a lo dicho por el S.T.J. ello no exime al suscripto de efectuar un análisis y valoración de la prueba producida por la actora (conf. STJRNS3 'REINA' Se. 83/15). (Conf. STJRNS3 40/16 "Agüero").

En ese aspecto, la parte actora ha acompañado con su demanda informe de dominio, de donde se constata que el titular registral del inmueble identificado bajo Nomenclatura Catastral 192E40207, Matrícula 19-21167, Plano 240/64, correspondiente a la ciudad de San Carlos de Bariloche es el Sr. Eleodoro Venancio Ledo.

Asimismo y de acuerdo con el Protocolo de Propiedad acompañado en demanda expedido también por el Registro de la Propiedad Inmueble, se visualiza que el adquirente es el Sr. Eleodoro Venancio Ledo y forma parte del acervo hereditario de la sucesión del progenitor del actor, de la cual éste último resulta ser administrador conforme acta de aceptación de cargo de fecha 27/09/2021.

Por otro lado, surge del Testimonio Ley declaratoria de herederos de los autos "Ledo Ricardo Abel s/Sucesión Ab Intestato" Expte. F-1VI-2043-C2021 correspondiente a ésta Unidad Jurisdiccional a mi cargo, que el actor es heredero del Sr. Ricardo Abel Ledo y administrador de dicha sucesión, como antes referí.

De la Carta Documento N° 3771977-4 del Correo Andreani emitida por la actora, surge que ha requerido al demandado que abone el canon locativo adeudado desde el mes de abril de 2022 bajo apercibimiento de iniciar la acción de desalojo.

Asimismo se ofreció copia del contrato del cual, oportunamente, se corrió vista a la Agencia de Recaudación Tributaria. Dicho organismo informó en fecha 24/11/2023 sobre el aforo del contrato de locación presentado por el actor, como así también el

pago de los sellados.

Por otra parte, no se efectuó mediación previa en razón de que el demandado se encuentra a más de 70 km de la distancia, ello conforme lo establecido en el art. 8 de la Ley 5450. Asimismo, conforme la cláusula vigésimo primera del contrato de locación acompañado, se acordó como Tribunal competente los de la ciudad de Viedma.

V.1.- En lo que respecta a la legitimación para solicitar el desalojo, la misma ha sido probada mediante el Testimonio Ley de declaratoria de herederos, como así también la designación como administrador en cabeza del actor, respecto de los bienes de la herencia de "Ledo Ricardo Abel s/Sucesión Ab Intestato" Expte. F-1VI-2043-C2021.

V.2.- Que en virtud de lo expuesto precedentemente, debo ingresar al análisis de la cuestión de fondo, a fin de determinar si se hallan reunidos los requisitos necesarios para la procedencia de la acción.

Así, el juicio de desalojo como derecho personal, tiene por objeto asegurar la libre disponibilidad del bien inmueble a quien o quienes tienen derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad por personas que entraron en su tenencia mediante actos o contratos que por cualquier causa no pueden considerarse ya existentes. En este sentido, es jurisprudencia mayoritaria la que señala que "Para el progreso de la acción de desalojo se requiere que quien la ejercite tenga el derecho a la libre disposición del objeto de aquélla, como aquél contra quién va dirigida carezca de todo título para su ocupación". (conf. "Mayo Moisés c/Castagnola Daniel Angel y otro s/Desalojo; causa N° 193 / 2" del dieciocho de abril de 2002; CC0002 MO 44703 RSD-196-1 S 22/5/01, Fernández c/Amestoy s/Desalojo; JUBA B 2351323").

Es un procedimiento breve por el que se persigue la desocupación de un inmueble. En consecuencia, constituye presupuesto necesario para que funcione el procedimiento en estudio, que exista por parte de la actora un derecho personal a exigir a la demandada la devolución de la cosa. Y si se ha producido prueba en el juicio, debe evaluarse de conformidad con los principios generales.

De manera que las circunstancias apuntadas hasta aquí, la prueba aportada por la actora y valorada precedentemente, la ausencia de actividad probatoria del demandado, el que tampoco se hizo presente para estar a derecho y es destinatario de las consecuencias diseñadas por el ordenamiento ritual ante tal supuesto, hace que devenga como

consecuencia lógica de toda la valoración probatoria cumplida en autos, hacer lugar a la demanda promovida.

Se concluye así que se han acreditado suficientemente los extremos invocados por la parte actora en la demanda, y su derecho de uso y goce sobre el inmueble objeto de la presente y por ende ha quedado comprobada la obligación del demandado de restituirlo.

En consecuencia, la acción intentada debe prosperar por lo que se dispone el desalojo del inmueble ubicado en la en la calle Rivadavia 1649 de San Carlos de Bariloche, Nomenclatura Catastral 192E40207, Matrícula 19-21167, por el accionado y/o cualquier ocupante.

Conclusión: Por los fundamentos expuestos corresponde hacer lugar a la acción de desalojo promovida por el Sr. Abel Eugenio Gaspar Ledo Salvarredi, y ordenar al Sr. José Luis Tato Cabaleiro y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en la calle Rivadavia 1649 de San Carlos de Bariloche a que en el plazo de diez (10) días, de notificada la presente, desocupe el inmueble reseñado precedentemente bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública (art. 686 del C.Pr.).

VI.- Que con relación a las costas del proceso y de conformidad con lo dispuesto en el art. 68 primer párrafo del CPCC, deben imponerse a la parte demandada.

En relación a los honorarios profesionales de los letrados intervinientes, corresponde diferir su regulación por no existir en este estado pautas objetivas para su determinación (conf. art. 24 y 27 L.A.).

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la acción de desalojo promovida por el Sr. Abel Eugenio Gaspar Ledo Salvarredi, y ordenar al Sr. José Luis Tato Cabaleiro y/o a cualquier otro ocupante del inmueble sito en la calle Rivadavia 1649 de San Carlos de Bariloche, a que en el plazo de diez (10) días, de notificada la presente, desocupe el inmueble reseñado precedentemente bajo apercibimiento de desobediencia judicial y de ordenar su desahucio por intermedio de la fuerza pública (art. 686 del C.Pr.).

II.- Hacer saber a la Defensora de Menores e Incapaces interviniente vinculada en estas

actuaciones, Dra. Laura Krotter o la funcionaria que la reemplace que deberá articular en la etapa de ejecución de sentencia con la SENAF y demás oficinas que correspondan. A esos fines se la autoriza a diligenciar los oficios de estilo.

III.- Imponer las costas a la parte demandada (art. 68, del CPCC) y diferir la regulación de los honorarios profesionales hasta que haya pautas para hacerlo (arts. 24 y 27 de la ley G 2212).

IV.- Registrar, protocolizar y notificar por el ministerio de ley conforme art. 9 inc. A del Anexo 1 de la Acordada 36/2022.

Leandro Javier Oyola

Juez