

Desalojo Falta De Pago Procedimiento Limites Instituto Nacional De La Vivienda Buena Fe

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Falta de pago. Procedimiento. Límites. Instituto Nacional

de la Vivienda. Buena fe Se hace lugar a la demanda de desalojo de un inmueble, al comprobarse el cumplimiento de los tres requisitos que tornan viable dicha acción: la existencia de un contrato de locación, la falta de pago de los cánones locativos y la intimación legal correspondiente. Las Heras, Mendoza, miércoles, 02 de diciembre del 2.015. AUTOS Y VISTOS: Estos autos 33.383, caratulados ?Rodríguez Mónica Elizabeth c/ Pacheco Miguel Ángel por Desalojo (Falta de Pago), Y VISTOS: Que a fs. 16/18, la Sra. Mónica Elizabeth Rodríguez, inicia formal demanda por desalojo contra el Sr. Pacheco Miguel Ángel, invocando falta de pago de los cánones locativos y todo conforme al contrato de locación del 28/03/2.014. Arguye haber enviado la carta documento de ley, adjunta recibos, copia de contrato, copia del acta notarial con certificación de firmas, y ante el posible desconocimiento de la demandada de la documental adjunta, ofrece subsidiariamente informativa al Correo Argentino. Que a fs. 36/40, contesta el Sr. Pacheco, y pide suspensión de plazo, argumenta falta de legitimación sustancial activa, ofrece prueba instrumental respecto, pagos de cuotas en el Instituto Provincial de la Vivienda, I.P.V., recibos de alquiler, e informativa al I.P.V. Que a fs. 8, surge como prueba, un contrato de locación firmado por las partes, garantes y todo ante Escribano Público, notaría Nro. 981, cargo de María Julieta Villafañe. Que a fs. 12/14, existe constancia de recibo de pago de locaciones. Que a fs. 24, existe presentación del Sr. Pacheco, ante el Instituto Provincial de la Vivienda, I.P.V., donde reconoce contrato de locación, su calidad de inquilino, que no es propietario, y que acompaña recibos de pagos de la locación, documental no objetada y formalmente incorporada a los presentes autos. Que a fs. 28, se adjunta copia de resolución del Instituto Provincial de la Vivienda, I.P.V., que refiere una persona Iván Marcelo Bustamante, y que en rigor de verdad no es ninguna de las partes legitimada en este proceso. A fs. 53, el actor niega todo los planteos formulados por el demandado en su conteste, mantiene la posición originaria de que la presente causa es un desalojo conforme a la ley de Locaciones Urbanas (ley 23.091 y Código Civil) por incumplimiento de contrato, desconoce prueba y se opone a la ofrecida por el Sr. Pacheco, por innecesaria e impertinente. Alega en el punto IV. Hecho Nuevo y solicita informativa al Instituto Provincial de la Vivienda, I.P.V., a fin de que remita copia certificada del expediente administrativo identificado con el Nro. 6202-AK2014 (para poner claridad) puesto que atribuye falsedades a los dichos de la demandada respecto a la situación real ante el Instituto Provincial de la Vivienda, I.P.V. Que a fs. 61, se presenta el Sr. Pacheco, responde manteniendo la posición originaria en cuanto a las normas y regulaciones del Instituto Provincial de la Vivienda, I.P.V., (respecto al fin social de las casas) refiere a las resoluciones del Honorable Directorio, enuncia antecedentes etc., y en el punto VI se opone a la nueva prueba ofrecida por la actora. Que a fs. 67, de los presentes folios, se dicta resolución respecto a la sustanciación de la prueba de la causa donde se establece criterio rector respecto a la amplitud probatoria en el proceso de desalojo, y se les rechaza la nueva prueba a la actora e informativa e instrumental a la demandada; dicho auto es notificado a las partes y queda firme. A fs. 81, presenta alegatos la actora y lo mismo hace la demandada a fs. 96/99. Y CONSIDERANDO: Que es menester, sin anticipar opinión, dejar plenamente establecido que el presente proceso de desalojo está regido por una legislación específica en materia procedimental, regulada por los art. 399, 399 bis cc. y ss., del Código Procesal Civil, debiéndose entender que el legislador le atribuyo este trámite para evitar que la acción de desalojo se transformara en un juicio ordinario, con las consabidas consecuencias de este tipo de trámite, en cuanto al tiempo y formas, y por sobre todo porque se trata de procesos complejos y excepcionales que la ley procesal los encuadra en un trámite más amplio. Establecida la diferenciación en el concepto genérico ?ut supra? referido, habría que sintetizar cuál es el verdadero distracto (desalojo) al aparente (titularidad dominial) traído a resolver. Si por ley de atribución de jurisdicción se establece que éste Tribunal de Paz Letrado tiene competencia exclusiva en la ley de locaciones urbanas para tramitar juicios de desalojo, es obvio que queda excluido el tratamiento respecto a determinar y esclarecer (en este caso) la titularidad de derechos dominiales sobre el inmueble objeto del proceso, y sólo deberíamos de adentrarnos en el análisis de la presente causa sobre la traba de la litis a que refiere el desalojo por falta de pago, tal cual se requirió jurisdicción al entablar la acción. Así comenzaremos a analizar las probanzas de las partes, y conforme derecho verificar si acreditaron los extremos de sus posiciones, conforme, la traba de la Litis, quedó planteada. Del análisis de los autos, surge en principio que la demandada no ha probado los planteos oportunamente formulados como argumentos de su defensa, por el contrario ha incurrido en contradicciones con las fundamentaciones que tan extensamente ha explicitado. Por ello al solo argumentar y no probar, no ha cumplido con lo establecido por el artículo 179 del Código Procesal Civil, el que textualmente dice: ?En general cala litigante debe aportar la prueba de los hechos que invocó y que no fueron reconocidos por la contraria. en particular, corresponde la prueba de los hechos

constitutivos a quien los invoca como base de su pretensión; las de los hechos extintivos e impeditivos, a quien los invoca como base de su resistencia?, a mayor abundamiento el artículo 1.736 del Código Civil que dice: "Prueba de la relación de causalidad. La carga de la prueba de la relación de causalidad corresponde a quien la alega, excepto que la ley la impute o la presuma. La carga de la prueba de la causa ajena, o de la imposibilidad de cumplimiento, recae sobre quien la invoca?". Por lo cual el Sr. Pacheco, desviose de probar los argumentos de su extenso texto. Así pasamos a detallar algunas de las contraposiciones, y por ejemplo: No puede la demandada negar la legitimación sustancial activa al actor cuando conforme a las constancias de autos (fs. 12, 14, 24, etc.), la misma demandada siempre aceptó su vinculación con el Mónica Elizabeth Rodríguez a través del contrato de locación, que fue su inquilino, que abonaba alquileres, etc., y hasta que se tuviera en cuenta su integración familiar antes del desahucio, etc. Vale decir que mientras reconoce su calidad de inquilino y trata de hacerla valer para evitar el desahucio y mantenerse en posesión del inmueble; en otro estadio de su vinculación con la actora ya no acepta la calidad de locatario y se presenta como posible adjudicatario, siendo este cambio, reprochable jurídicamente a partir de lo cual operaría la aplicación del artículo 1067 del Código Civil y Comercial de la Nación, que garantiza la buena fe contractual y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo inadmisibles con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto. Con lo establecido por la norma, no podemos aceptar manipular el procedimiento de acuerdo a las conveniencias y sentido de la oportunidad y con ello violar el principio de buena fe que debe primar en los contratos. En igual orden de contradicciones incurrió la demandada, cuando se opuso a la prueba de la actora, quien pretendía esclarecer la situación del des-adjudicación ante el Instituto Provincial de la Vivienda, I.P.V. Vale decir que por un lado "argumenta" que el titular originario ante el Instituto Provincial de la Vivienda, I.P.V., fue des-adjudicado, que el actor del presente proceso "carece de legitimación", pero cuando el actor desea incorporar nueva prueba de estos ítems (a fs. 62 vta.), expresamente se opone. Un tratamiento aparte merece la posición asumida por el Sr. Pacheco a fs. 40, en el punto "b", sub liten "e", cuando pide informes al I.P.V., para que el mismo diga si el demandado está haciendo trámites a los efectos de regularizar la vivienda a su favor?. Este planteo nos releva de cualquier otra fundamentación respecto a la legitimación pretendida por el demandado, puesto que con esta informativa se asevera sin duda alguna que el Sr. Pacheco reconoce que hoy carece de título legítimo que le permita permanecer en el inmueble como adjudicatario, porque él mismo está intentando por vía de trámite administrativo regularizar una vivienda a su favor. Este es un hecho no acreditante de titularidad o que permita objetar la insalvable condición de locatario que ha reconocido durante todo el proceso. En otro orden advertimos que todas las resoluciones de un Tribunal, siempre deben estar enmarcadas dentro de los extremos y pretensiones que las partes han planteado y probado en el proceso; en nuestro caso de aceptar solo la hipótesis argumentativa del demandado y como consecuencia pudiera rechazarse la acción de desalojo; no sólo estaría excediendo las atribuciones que corresponden dentro de este proceso sino que se incurriría probablemente en prevaricato por crear un derecho a favor de la persona de Pacheco, que ni el Instituto Provincial de la Vivienda, le ha reconocido hoy. Por último, debo sugerir que, quien se crea titular de algún derecho (como en el caso de Pacheco), sea por compra, reivindicación, repetición, adjudicación y/o cualquier otro que pudiera ser, debió dicha pretensión ser tramitada por la vía administrativa ante el Instituto Provincial de la Vivienda, o en su caso por vía judicial en trámite ordinario amplio y extenso ante la justicia, para obtener la titularización de los derechos que esgrime; pero nunca introducir y enervar un simple proceso de desalojo, originario en un contrato de locación incumplido; (que hasta la fecha no ha sido atacado de nulidad, conforme a las normas que regulan su ejercicio) Que conforme lo expuesto, constancias de autos y los fundamentos que "infra" se detallan en cuanto analizar si se han cumplido con los tres requisitos fundamentales para la procedencia de la acción (a. relación jurídico-locativa, b. causal de desalojo, y c. intimación legal), nos avocamos al desalojo en "estrictu sensu?".

a) RELACION JURIDICO LOCATIVA: El primer requisito precedentemente indicado, ha quedado demostrado en autos con el contrato de locación acompañado en las manifestaciones de la actora en su escrito inicial de demanda, y no destruido por la actividad probatoria del demandado.

b) CAUSAL DE DESALOJO: En lo relativo a este punto, el artículo 399 bis inc. I ap. A) establece que: "el proceso de desalojo tiene lugar: entre el locador y el locatario de inmuebles...". La procedencia del desalojo por falta de pago surge de los artículos 1208 y 1.219 del Código Civil y Comercial de la Nación. La falta de pago como causal de desalojo ha quedado acreditada en autos por los dichos y prueba no refutados de la actora, lo que torna, a criterio del tribunal, procedente la acción incoada fundada en el incumplimiento obligacional del pago de los cánones.

c) INTIMACION LEGAL: Finalmente el requisito del emplazamiento exigido por el artículo 5 de la ley 23.091, considerado por nuestros tribunales como un acto preparatorio ineludible al ejercicio de la acción de desalojo, el cual funciona como una garantía más de los derechos de los inquilinos (Cfr: 3a C.C., L.S. 68-486), no tiene de-terminación legal en cuanto al medio por el cual se debe efectuar, bastando que sea cierta y probada claramente la recepción por parte del deudor locatario (Cfr: 3a C.C., L.S. 68-153) Conforme lo expresado, y surgiendo de las constancias de la carta documento obrante en copia a fs. 09/10, de fecha 19/12/14 que la actora intimó el pago de los alquileres al accionado, este recaudo debe tenerse por cumplido. Atento como se resuelve la cuestión, las costas deben ser impuestas a la parte demandada por resultar

vencida (artículos 35 y 36 Código Procesal Civil) Por ello, constancias de autos, lo expuesto, citas legales, doctrinarias, jurisprudenciales, y en especial lo dispuesto por el artículo 399 bis del Código Procesal Civil, RESUELVO: 1º) Hacer lugar a la demanda de desalojo interpuesta por Mónica Elizabeth Rodríguez contra Miguel Ángel Pacheco, consecuentemente condenar a éste y/o cualquier ocupante del inmueble sito en Barrio 12 de Junio, calle Los Panaderos, Mza. ?...?, Casa ..., Sector ?...?, Las Heras, Mendoza, en el plazo de diez (10) días corridos desde que quede firme la presente sentencia, a desalojar el mismo, bajo apercibimiento de lanzamiento, facultándose el uso de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario, con habilitación de día, hora y lugar. 2º) Imponer las costas a la parte demandada, Miguel Ángel Pacheco (locatario) por resultar vencido (artículo 36 del Código Procesal Civil) 3º) Regular los honorarios de los Dres. Juan Pablo González Cortez, matrícula ..., Juan Manuel Prados, matrícula ... y María Laura Sola, matrícula ..., en las sumas de PESOS ... (\$...), ... (\$...) y ... (\$...) (artículos 2, 9 e., 13 y 19 de la Ley 3641). NOTIFIQUESE REGISTRESE Y CUMPLASE Fdo: Dr. Miguel Angel CIRONE - Juez

Correlaciones: Abramson, Estela Beatriz c/Bogado Alfonso, José Leopoldo y otro s/desalojo falta de pago - Cám. Civ. y Com. La Matanza - 04/06/2013 Nota: (*) Nota de la Editorial: Se advierte al suscriptor que por tratarse de un fallo de primera instancia, el mismo podría no encontrarse firme al momento de su publicación.

006034E