

Desalojo Contrato Por Temporada

JURISPRUDENCIA

Desalojo. Contrato por temporada

Se hace lugar al desalojo

incoado por encontrarse vencido el plazo convenido en el contrato por temporada celebrado por las partes. San Carlos de Bariloche, 26 de octubre de 2018. VISTOS: Los autos "Hermida, Silvia Mónica c/ Lirio, María Cristina s/ desalojo (Sumarísimo)" (expte. 16954-17). RESULTA: A) Que a fs. 22/25 Silvia Mónica Hermida demanda a María Cristina Lirio y terceros ocupantes por desalojo del inmueble denominado catastralmente con NC: ...UF ..., cuya titularidad dominial y propiedad corresponde exclusivamente a su parte. Indica que su titularidad surge de la escritura pública nro. .. de fecha 19/07/2016 que acompaña como prueba; y que entregó el inmueble a la demandada en el marco de un contrato de locación por temporada de fecha 31/01/2017, que también ofrece como prueba. Refiere que tal como surge de la cláusula segunda, el contrato tenía como destino la vivienda con fines vacacionales. Además, conforme lo informado por la demandada, su domicilio real era en Las Grutas y estaba de vacaciones en esta ciudad, por lo que el lapso contractual se pactó en un mes. Al llegar el día del vencimiento del contrato -28/02/2017-, la demandada se negó a restituir el inmueble, no atendió más los llamados y no abonó suma alguna por ningún concepto. En efecto, continuó ocupando ilegítima e infundadamente el inmueble más allá de la fecha de vencimiento del plazo locativo acordado oportunamente y no abonó suma alguna en concepto de contraprestación por tal indebida ocupación. Relata que, tal como surge de la escritura de propiedad, el inmueble tiene usufructo vitalicio a favor de su tía la Sra. Delia Gonzalez, soltera y sin hijos; que actualmente tiene 89 años y se encuentra en la "Residencia de las Abuelas", con un costo mensual de \$20.000, monto que era abonado con los alquileres del inmueble por el que pretende el desalojo. Por ello, y toda vez que no cuenta con ingresos suficientes para afrontar el referido gasto, es que necesita la restitución urgente del inmueble. Alega que remitió tres cartas documentos a la demandada intimando por el plazo de 10 días a desalojar el inmueble bajo apercibimiento de iniciar acción de desalojo y demás acciones que pudieren corresponder, y hacerla responsable por los daños y perjuicios ya ocasionados y que en el futuro se generaren. Dichas piezas telegráficas no fueron recepcionadas por la demandada pese a los avisos de visita dejados por el Correo Argentino. Refiere que ante tal circunstancia inició instancia de mediación judicial, pero la demandada no compareció. Con posterioridad, esta última se dirigió a la Defensora Oficial y solicitaron se reabriera la instancia de mediación. Fijada nueva audiencia, tampoco compareció la demandada, sólo lo hizo la defensora y no se llegó a acuerdo alguno. Formula reserva de accionar por daños y perjuicios generados por la demandada por la falta de pago de los cánones locativos, gastos, servicios y por la ocupación del bien desde el vencimiento del contrato hasta la entrega del mismo. Invoca derecho y ofrece prueba. B) Que a fs. 38/41 contesta demanda María Cristina Lirio, con la Defensora Oficial, solicitando desde ya su rechazo íntegro. Niega todos y cada uno de los hechos invocados que no reconoce específicamente. Refiere que, si bien es cierto que ingresó al inmueble objeto de autos el día 31/01/2017 y que el convenio originariamente fue suscripto con destino temporario, con posterioridad (fines de febrero, principios del mes de marzo del corriente año) se acordó transformar el contrato en uno nuevo de carácter permanente y con destino a vivienda familiar. Indica que tales circunstancias pueden corroborarse con el intercambio de mensajes entre ella y la responsable de Trato Directo Susana Bobadilla, quien intervino en representación de la actora en las negociaciones. Así las cosas y luego de la suscripción del nuevo instrumento, comenzaron a darse serias desaveniencias al solicitar su parte que se le otorgara copia del contrato. Asimismo y dado el conflicto suscitado, desde el mes de abril del corriente, la locadora se ha negado a recibir suma alguna en concepto de canon locativo, llegando a cortar el suministro de agua (conforme surge de la denuncia policial efectuada) -que fue reestablecido por orden judicial- y modificando la ubicación del buzón de correo, impidiendo además que accediera al contenido postal colocando un candado. Tal como surge del relato y contrario a las manifestaciones vertidas por la actora, la ocupación desde aquel entonces y hasta la fecha, lejos de ser ilegítima como refiere la actor, únicamente se ha sostenido a fin de resguardar su derecho de acceder a una vivienda digna. Invoca derecho y ofrece prueba. C) Que a fs. 45 se abre la causa a prueba con el resultado que el secretario certifica a fs. 150. D) Que a fs. 154/155 alega la parte actora y a fs. 156/157 alega la parte demandada. E) Que a fs. 160 se llama autos para sentencia mediante providencia que se encuentra firme. Y CONSIDERANDO: 1º) Que en los procesos de desalojo se encuentran legitimados para accionar, y por ende, para recuperar la tenencia de un inmueble: el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante ("El juicio de desalojo", Ramírez, Jorge Orlando, pág. 60, Ed. Depalma, 1997). 2º) Que, en este caso, la accionante ha demostrado ser titular de la nuda propiedad del inmueble cuya desalojo pretende (fs.3/5 y fs. 110/113). Además, se ha acreditado que hubo una relación locativa entre las partes, tal como surge del contrato de locación por temporada (fs. 16/17), como así también, del propio reconocimiento de la parte demandada cuando contestó la demanda, aunque allí invocare que posteriormente ese contrato se transformó en uno permanente y con destino de vivienda familiar, cuestión que trataré más adelante.

Por lo tanto, de acuerdo con ello, se puede afirmar que la parte actora se encuentra legitimada para ejercer la presente acción de desalojo. En este sentido se ha dicho que: "El objeto del juicio de desalojo es el recupero de la cosa, y quien tiene la acción para demandar es la persona que se desprendió o fue privada de su tenencia, sin que deba alegar ni probar que es el propietario del respectivo bien, ya que, salvo ciertas excepciones, las cosas ajenas pueden ser objeto de los contratos, y en la especie se ejercita una acción personal emergente del instrumento que vinculara a las partes, y no a una acción real fundada en el carácter de propietario de un inmueble. CNCiv., sala H, Cianfagna, María Elda c. Benítez, Santiago y otro, 10/05/2007, DJ, 2007-III, 619, AR/JUR/2928/2007? ("Desalojo", Diegues, Jorge Alberto, Publicado en: LA LEY 18/05/2012, 18/05/2012, 5, La ley on line, AR/DOC/2295/2012). 3°) Que, por su lado, la parte demandada no acreditó la existencia de alguna circunstancia idónea para impedir el desalojo. Si bien alegó haber suscripto con la parte actora un nuevo contrato de carácter permanente y con destino familiar, ello no se acreditó en forma fehaciente, siendo que era carga de la parte demandada arrimar los elementos de prueba necesarios para acreditar ese hecho alegado (art. 377 del CPCC). En este sentido, no se adjuntó instrumento alguno por escrito tal como lo exige el art. 1188 del Código Civil y Comercial de la Nación para comprobar la existencia de esa modificación del contrato que se invocó haber celebrado; y el documento acompañado a fs. 36 resulta insuficiente por haber sido emitido en forma unilateral por la demandada, ya que sólo se encuentra suscripto por ella. Por ende, ese instrumento no puede ser oponible a la accionante. 4°) Que, entonces, descartada tal relación contractual invocada por la parte demandada, y teniendo en cuenta que el contrato por temporada que habían celebrado se extinguió por haberse cumplido el plazo convenido (art. 1217 del Código Civil y Comercial), la parte demandada y su grupo familiar deben restituir la tenencia del inmueble cuyo desalojo se pretende. En consecuencia, la presente demanda de desalojo debe prosperar, ya que es evidente que la parte demandada no posee derecho alguno para ejercer la tenencia del inmueble cuya restitución se le requiere a través de esta demanda, o al menos, no acreditó que lo tuviera. A tal conclusión debe arribarse, aun cuando la demandada hubiera invocado una difícil situación social y habitacional, lo que se acreditó con el informe de fs. 84/85, ya que ello excede el objeto de esta pretensión y porque, en definitiva, la obligación de brindar una vivienda digna no es una obligación que se encuentre a cargo de la parte actora (artículos 14 bis y 75 [inciso 22] de la Constitución Nacional; artículo 25 [inciso 1] de la Declaración Universal de Derechos Humanos; artículo XI de la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre; artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; artículo 5 de la Convención para la Eliminación de las Formas de Discriminación Racial; artículo 14 de la Convención para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer; artículo 27 [inciso 3] de la Convención sobre los Derechos del Niño; artículo 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos [en cuanto remite a los normas sociales de la Carta de la Organización de Estados Americanos]; y artículos 14, 16, 32 y 40 de la Constitución Provincial). Por lo tanto, si el desalojo impide gozar ese derecho (Observaciones Generales 4 y 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, subsidiario del Consejo Económico y Social de la Organización de las Naciones Unidas) y los afectados se consideran con motivos suficientes para exigir su satisfacción concreta por parte del Estado deberán acudir ante todo a la autoridades administrativas, sin perjuicio de la eventual y oportuna intervención jurisdiccional. La cuestión habitacional incumbe a la autoridad política y administrativa competente. Sin perjuicio de ello, y dada la situación particular de este caso, habré de poner en conocimiento, dentro del marco de este proceso, al Ministerio de Desarrollo Social acerca del contenido de este pronunciamiento, y, para que, en su caso, adopte todas medidas necesarias para dar respuesta eficiente a la problemática habitacional que pueda presentar la demandada y su familia, con adjunción de copia del informe social obrante a fs. 84/85 Asimismo, y antes de cumplir con la sentencia, una vez que adquiera su firmeza, se dispondrán todas las restantes medidas necesarias y que resulten más convenientes para respetar las Observaciones Generales expresadas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en el tercer párrafo de la Observación General 7 CDESC (STJRN, BAGLIANI, Juan Carlos s/Denuncia Usurpación S/ CASACION, SD nro. 145/11, del 03/10/11). 5°) Que lo dicho es suficiente para condenar a María Cristina Lirio y a su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en el plazo de diez días el inmueble sito en Avenida Bustillo km. 14.060, Cabaña ..., Barrio Tres Lagos, NC ...UF ..., de la ciudad de San Carlos de Bariloche, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (art. 686, inciso 1°, del CPCCRN). Los jueces no están obligados a tratar todas las cuestiones propuestas por las partes sino sólo aquellas que estiman conducentes para la correcta solución del litigio (Fallos 308:2172; 310:1853; 310:2012; etcétera), ni ponderar exhaustivamente todas las pruebas agregadas sino sólo aquellas que estiman conducentes para fundar sus conclusiones (Fallos 308:584 entre otros). 6°) Que María Cristina Lirio debe pagar las costas del juicio porque no hay razones para omitir el principio general previsto en el art. 68 del CPCCRN. 7°) Que los honorarios de los Dres. Ricardo Enrique Medrano y María Inés Amadasi, -patrocinantes de la actora- deben regularse, en conjunto e idénticas proporciones, en la suma de \$13.530, equivalente a .. jus; y los honorarios de la Dra. Stella Maris Viudez, como Defensora Oficial de la demandada, deben regularse en la suma de \$13.530 equivalente a ... jus.- Se deja constancia que se regulan en jus porque no resulta aplicable la escala legal, ya que se trata de un contrato de temporada y no respetaría el mínimo legal; además, se tiene en

cuenta la calidad, eficacia y extensión de las tareas desarrolladas por cada uno de los profesionales intervinientes (arts. 6, 7, 9, 10 y 27 de la ley G 2212). En consecuencia, FALLO: I) Condenar a María Cristina Lirio, su grupo familiar, dependientes, subinquilinos y demás ocupantes, a desalojar en diez días hábiles el inmueble ubicado en Avenida Bustillo km. 14.060, Cabaña ..., Barrio Tres Lagos, NC ...UF ..., de la ciudad de San Carlos de Bariloche, bajo apercibimiento de desahucio por la fuerza pública (art. 686, inciso 1º, del CPCCRN). II) Condenar a María Cristina Lirio a pagar las costas del juicio. III) Librar oficio al Ministerio de Desarrollo Social para poner en conocimiento el contenido de lo aquí decidido, y para que, en su caso, adopte todas medidas necesarias para dar respuesta eficiente a la problemática habitacional que pueda presentar la demandada y su familia, con adjunción de copia del informe social obrante a fs. 84/85. IV) Regular los honorarios de los Dres. Ricardo Enrique Medrano y María Inés Amadasi, -patrocinantes de la actora-, en conjunto e idénticas proporciones, en la suma de \$13.530. V) Regular y los honorarios de la Dra. Stella Maris Viudez, como Defensora Oficial de la demandada, en la suma de \$13.530. VI) Los honorarios aquí regulados deberán pagarse en diez días corridos, bajo apercibimiento de ejecución. VII) Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia a las partes, y al Defensor de Menores e Incapaces, en su despacho.

Cristian Tau Anzoátegui

Juez

038176E