

JUZGADOS DE PAZ LETRADOS-OCTAVO

PODER JUDICIAL MENDOZA

foja: 146

CUIJ: 13-04468086-0((011815-257860))

DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACION P/ RECUPERACIÓN DE INMUEBLE

104549319

Mendoza, 02 de Febrero de 2021.

Y VISTOS:

Los autos arriba individualizados, llamados para sentencia a fs. 142, de los que,

RESULTA:

I.- Que a fs. 13/14 se presenta el Dr. Daniel Armando Herrera, por el DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN e inicia acción a fin de obtener la recuperación del inmueble sito en calle 25 de Mayo n° 1245 de la Ciudad de Mendoza, en tanto el mismo se encontraría abandonado, conforme constatación notarial que acompaña y lo dispuesto por el art. 238 del CPCCyT.

Explica que dicho inmueble fue entregado en comodato a la CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO, conforme los expedientes administrativos que detalla y que se pactó que ésta se haría cargo de los impuestos y servicios que afectaban el inmueble y que ante el incumplimiento de esta obligación la parte actora rescindió dicho contrato, lo cual fue notificado a la demandada. Que ante la falta de novedades es que realiza una constatación notarial de donde surge el abandono del inmueble.

Ofrece prueba.

II.- A fs. 21 el Tribunal ordena la constatación del estado de abandono por intermedio del Oficial de Justicia la cual se realiza en fecha 21/11/2018, conforme constancia de fs. 28. En dicho acto se deja constancia que el inmueble no se encuentra abandonado, sino que aparecen dos personas (Sres. Luis Barrasa,

DNI 92.541.271; y Diego Miguez, DNI 28.226.723) quienes manifiestan ser de la CGT (sin exhibir credenciales de sus dichos), quienes se oponen a la medida. En razón de ello se dispone dejar sin efecto la medida.

III.- En fecha 06/12/2018, se inicia el expediente n° 258127, “DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN C/ CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO P/DESALOJO CON CONTRATO DE COMODATO”, el cual es acumulado a estos autos, conforme resolución de fs. 39.

Conforme constancias de 35/36, la Dra. Gladys Eugenia Rogero, por el Departamento General de Irrigación (en adelante, DGI) inicia acción de desalojo contra la Confederación General del Trabajo (en adelante, CGT) y cualquier otro ocupante, con fundamento en la rescisión del contrato de comodato relativo al inmueble.

Expresa que la legitimación activa surge del hecho de que el actor es titular del inmueble y de su calidad de comodante.

En este sentido, afirma que el DGI firmó un contrato de comodato con la CGT el día 30/09/2013, respecto del inmueble sito en calle 25 de Mayo 1245 de la Ciudad de Mendoza. Que el plazo pactado fue de diez años y que la CGT asumía el mantenimiento y conservación del inmueble, como también el pago de todos los servicios, tasas e impuestos que afectaran al mismo.

Que ante el incumplimiento por parte de la demandada del pago de los impuestos y servicios, la actora la emplazó bajo apercibimiento de proceder al desalojo de la propiedad, lo cual fue debidamente notificado. Agrega que la actora tuvo que hacerse cargo de una deuda en la Municipalidad de Capital de \$ 374.043 (al 18/06/2018).

En virtud de dicho incumplimiento, dictó la resolución de Superintendencia n° 0715, de fecha 16/07/2018 (fs. 50/52 del expediente administrativo 729.711) por la cual se rescindió el contrato de comodato y se otorgó un plazo de 30 días para que la demandada desalojara el inmueble. Que dicha resolución fue notificada el 01/08/2018. (fs. 52 expte. 725.419).

Ofrece prueba y funda en derecho.

IV.- A fs. 46 la actora, por las razones que expone, solicita que se imprima al presente las normas del proceso de conocimiento, lo que se provee de conformidad a fs. 47.

V.- A fs. 68 obra notificación de la demanda a la CGT.

A fs. 99 se cumple con lo dispuesto por el art. 237 apart. II inc. 4 del CPCCyT, de donde surge que el único ocupante del inmueble es el Sr. Luis Barraza, DNI 92.541.271, que denuncia ser "cuidador" y estar autorizado por una persona que pertenece a la CGT. .

IV.- A fs. 55/65 existe constancia de desglose de un escrito de constestacion de demanda, conforme resolución firme de fs. 102/105.

A fs. 72/77 y 95 obra constancia de desglose de un escrito de contestación de demanda, conforme decreto firme de fs. 94.

A fs. 109 se declara la rebeldía de la parte demandada, la cual es notificada conforme constancias de fs. 117/118

A fs. 123 se admiten la pruebas ofrecidas (toda documental/instrumental).

A fs. 125 se ponen los autos en la oficina para alegar, agregándose los de la parte actora a fs. 143/145.

A fs. 126-128/135 obra constancia de desglose conforme decreto firme de fs. 140 y vta.

A fs. 142 se llama autos para sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- Planteo de la cuestión.

De las constancias de autos se desprende que, conforme concreta demanda la parte actora, inicia acción de desalojo (por vía de proceso de conocimiento) por la causal de "rescisión" extrajudicial del contrato de comodato respecto del inmueble ubicado en calle 25 de mayo 1245 de esta Ciudad de Mendoza.

La demanda se entabla contra Confederación General del Trabajo (CGT Delegación Mendoza) (y cualquier otro ocupante), siendo la misma declarada rebelde y debidamente notificada

El fundamento de la acción radica en que la actora invoca incumplimientos contractuales por parte de la demandada (no pago de impuestos y tasas relativos al inmueble y que eran a cargo de ésta, conforme lo pactado); lo cual derivó en una resolución administrativa de rescisión contractual, que fue notificada.

Ante dicha rescisión y falta de entrega del inmueble, la actora inicia esta acción de desalojo.

II.- Acción de desalojo. Contrato de comodato. Rebeldía.

A los fines de valorar la prueba, tengo en cuenta en primer lugar que no se dio al presente el trámite de la vía monitoria, en razón de tratarse la documentación acompañada de una copia de contrato de comodato (ver fs.101/102 del expediente administrativo 725.419, originario de la Dirección de Contabilidad y Finanzas del DGI, cuya copia digital también se adjuntó como prueba), y no de un instrumento público o privado con firmas certificadas. A su vez, la preparación de la vía monitoria también se veía dificultada en razón de que uno de los firmantes de dicho contrato (Sr. Jorge Rodolfo Córdova) se encuentra fallecido. Por estas razones la propia actora solicita dar a la acción de desalojo el trámite reglado para el proceso de conocimiento, conforme lo prescripto por el art. 239 de la normativa procesal provincial, y correr traslado de la demanda a los demandados (art. 160 CPCCyT), lo cual se proveyó de conformidad.

Así las cosas, también corresponde tener en cuenta la declaración de rebeldía de la parte demandada y la respectiva notificación de la misma. Configurado en autos el supuesto de incontestación de la demanda, ello implica, en principio, un reconocimiento de los hechos en ella invocados y de los documentos acompañados por el actor (art. 161 apart. II inc. 1 y 178 CPCCyT). Sin embargo, el Juez deberá ajustarse a las probanzas del expediente y puede incluso rechazar la pretensión del actor, aún en rebeldía del demandado, cuando aquella no tiene sustento legal o no ha probado los hechos constitutivos de su pretensión (ARIAS, Aldo Guarino; *“Código Procesal Civil de Mendoza”*, Ediciones Jurídicas Cuyo, T.II, pág. 130). (el destacado es de la presente resolución).

Es que *“La rebeldía no importa una sanción contra el rebelde porque las partes no tienen la obligación sino el derecho de actuar en el proceso para la defensa de su interés. Su inactividad entonces no significa que el demandado quede privado del amparo de la justicia ni que se atribuyan al actor otros derechos que los que pruebe tener. De ahí que el Juez deba examinar la prueba y dictar sentencia de acuerdo con las constancias de los autos”* (ALSINA, Hugo, *“Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal”*, T. III. ED Compañía Argentina de Editores 1943, pág. 365, citado en Cuarta Cámara Civil 34.179/150.594, caratulados “MONZON, NIEVES RUTH C/INC S.A. - SUPERMERCADOS NORTE P/D. Y P. (ACCIDENTE DE TRANSITO)”, 27/9/2012 en www.jus.mendoza.gov.ar).

Haciendo aplicación de estos principios, adelanto que daré valor probatorio a la prueba documental/instrumental acompañada por la actora.

En primer lugar, tengo por acreditada la existencia de un contrato de comodato celebrado entre el Departamento General de Irrigación y la Confederación General del Trabajo (Delegación Mendoza), en fecha 30/09/2013, conforme se desprende de fs. 101/102 y 104/105 del expte. 725.419 de la Dirección de Contabilidad y Finanzas del DGI.

Si bien se trata de una copia del contrato original (y copia de la resolución en la que el Tribunal Administrativo de DGI convalida la contratación hecha por el Superintendente), puedo tener por auténticas dichas actuaciones y por probada la relación contractual, en virtud de lo dispuesto por el art. 161 apart. II inc. b y el art. 177 primera parte del CPCCyT, dada la incontestación de demanda y la rebeldía declarada.

En dicho contrato, en la cláusula cuarta se pactó que era obligación del comodatario pagar los servicios, tasas e impuestos que pudieran corresponder al inmueble, durante la vigencia del contrato; y en la cláusula octava, expresamente, se estableció que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el comodatario otorgaba el derecho al comodante de rescindir el contrato, previa notificación fehaciente a fin de que cesara en su incumplimiento.

A su vez, de la compulsa del expediente administrativo n° 729.711 se desprende la existencia de deudas impagas correspondientes a tasas municipales del inmueble objeto de esta acción, por periodos donde ya se encontraba vigente el contrato de comodato, con lo cual, su pago correspondía al comodatario (atento a lo pactado). Incluso, dichas deudas, dieron lugar a juicios de apremio contra DGI.

El incumplimiento de la CGT en el pago de las deudas a su cargo, también se desprende de los expedientes administrativos 782.081 y 729.711, originarios de la Dirección de Contabilidad y finanzas del DGI, que tengo a la vista.

De esta manera, en concordancia con el procedimiento establecido por las partes en el mismo contrato, el DGI dispone emplazar al comodatario a cancelar la deuda a su cargo, bajo apercibimiento de rescisión (ver fs. 37 del expediente administrativo 729.711). Ello es notificado a la hoy demandada, en fecha 10/05/2018, conforme constancias de fs. 41 de dicha pieza administrativa.

Ante el incumplimiento de dicho emplazamiento, el Departamento General de Irrigación se ve compelido a abonar la deuda de tasas municipales, por la suma de \$ 374.043,21, conforme constancias de fs. 48 del expediente 729.711.

Así las cosas, cumplido el procedimiento contraccual estipulado por las partes, el actual Superintendente General de Irrigación, Ing. Agrim. Sergio L. Marinelli, dicta la resolución 715 (de fecha 16/07/2018, ver fs. 51/52 del expte. 729.711) en virtud de la cual da por rescindido el contrato de comodato, solicita la restitución de la tenencia del inmueble, como también la devolución de las sumas abonadas por el DGI en concepto de tasas municipales. Dicha resolución es notificada en fecha 01/08/2018 (ver fs. 52 vta. expte. 729.711).

En suma, conforme la prueba rendida ha quedado acreditado en este juicio el incumplimiento de las obligaciones asumidas por el comodatario (pago de tasas por servicios municipales durante el periodo de vigencia del contrato), como así

también el procedimiento previo a la “rescisión” estipulado en la cláusula octava del contrato.

De esta manera la relación contractual se extinguió en forma extrajudicial por declaración de una de las partes (art. 1077/1078 y cctes. CCCN), de conformidad y siguiendo el procedimiento estipulado por las propias partes.

En consecuencia, dada la extinción de contrato, corresponde hacer lugar a la demanda, y ordenar el desalojo del inmueble en cuestión, a fin de que el DGI recupere la tenencia del mismo (art. 1536 inc. 6 CCCN, obligación de restituir la cosa).

Finalmente aclaro que, en los presentes, no corresponde el estudio de la titularidad del inmueble objeto del desalojo, sino que se trata de una acción personal cuya causa fuente es el contrato de comodato. Es éste el que legitima a la parte actora para el ejercicio de esta acción, resultando ajena a esta causa toda cuestión relacionada a derechos reales.

Así se ha dicho para la locación (lo cual es aplicable por analogía al contrato de comodato) que: *“El locador está legitimado para interponer la acción de desalojo en ese carácter, con prescindencia de que sea o no propietario del inmueble, porque el derecho de dominio resulta ajeno a la causa de dicha pretensión”* (PALACIO LINO -Derecho Procesal Civil T§ VIII-p g.90).

En ese sentido ha expresado la jurisprudencia: *“Es legítimo acordar la acción de desalojo no sólo al propietario, sino al locador. Ello es así porque esta acción es de carácter personal y por su intermedio se pretende la recuperación de uso y tenencia de una cosa, no se cuestiona el dominio, ni se reclama la posesión; el accionante puede ser dueño de la cosa o puede no serlo sin que ello le pueda limitar sus derechos como locador.”* (Tercera Cámara Civil, Autos N° 22032 “GÓMEZ, CARMEN VDA. DE CHIDAINÉ DESALOJO”, 26/04/1995, Ubicación: LS072-317).

Esas afirmaciones son tan válidas en la locación como en el comodato. Refiere el art. 237 que el desalojo se sustanciará: *“a) Entre locador y locatario de inmuebles y los sucesores de uno y otros a título singular o universal cuya obligación de restituir se haya hecho exigible. Asimismo, a opción del locador podrán ser demandados los garantes por las costas; b) Entre usufructuante y usufructuario y comodante y comodatario cuya obligación de restituir sea exigible por haber vencido el contrato y cualquier ocupante”* (art. 237 ap. I CPCCyT).

A continuación, en relación al alcance de la sentencia de desalojo indica: *“La sentencia se hará efectiva contra todos los que ocupen el inmueble, aunque no hayan sido mencionados en la diligencia de notificación o no se hubieren presentado en el juicio. La sentencia no prejuzga sobre el dominio, posesión o preferente derecho que puedan alegar los interesados o terceras personas.”* (art. 237 ap. II inc. 13 CPCCyT).

Es decir, la presente sentencia no prejuzga sobre la titularidad o dominio del inmueble objeto de desalojo. No corresponde aquí su estudio.

En el caso se encuentra acreditada la relación contractual que unió a las partes, con el contrato de comodato exhibido y en copia agregado en los expedientes administrativos acompañados como prueba. Del mismo surge que se produjo la extinción del contrato en razón del incumplimiento del comodatario, conforme los términos y previo cumplimiento de los estipulado en el propio contrato. Se suma a ello la rebeldía declarada de la parte demandada, que me permite tener por ciertos los hechos invocados por la actora (art. 75 CPCCyT).

Así las cosas, habiéndose dado a los presentes el trámite del proceso de conocimiento con un amplio ejercicio del derecho de defensa, notificados de la acción el demandado y ocupantes del inmueble (de conformidad con lo establecido en el art. 237 ap. II inc. 3 y 4 del CPCCyT), sin existir prueba en contrario y ante la incomparecencia y rebeldía de aquél, corresponde hacer lugar a la pretensión de la actora.

En consecuencia, encontrándose en el caso de autos cumplidos los recaudos legales, corresponde hacer lugar a la acción intentada y, en consecuencia, ordenar el desahucio.

III.- Honorarios y costas.

Coforme como se resuelve la cuestión, corresponde que la parte demandada cargue con las costas, por aplicación del principio objetivo de la derrota, y de conformidad con lo ordenado en el art. 36 del CPCCyT.

En cuanto a los honorarios de los profesionales actuantes, deben regularse conforme su efectiva participación en autos y sin perjuicio del IVA que les pudieran corresponder. La regulación de honorarios se practicará teniendo en cuenta lo normado en los arts. 9 inc. e) última parte y 31 de la Ley de Aranceles N° 9.131, y art. 33 apart. III del CPCCyT.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Hacer lugar a la demanda de desalojo incoada por el DEPARTAMENTO GENERAL DE IRRIGACIÓN y, en consecuencia, condenar a la CONFEDERACIÓN GENERAL DEL TRABAJO (Delegación Mendoza) y a todo otro ocupante del inmueble ubicado en calle 25 de Mayo n° 1245 de esta Ciudad de Mendoza, a que en el término de QUINCE DÍAS de notificada la presente, procedan a su total desocupación y lo entreguen a la parte actora, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de procederse a su lanzamiento por intermedio de la Oficina de Medidas Judiciales, con

allanamiento de domicilio y uso de la fuerza pública en caso de ser necesario (art. 237 CPCCyT).

II.- Imponer las costas a la parte demandada por resultar vencida (art. 35 y 36 del CPCCyT).

III.- Regular los honorarios profesionales de los Dres. Daniel Alberto Herrera (mat. 2483), Dra. Gladys Eugenia Rogero (mat. 3192), Dr. Pablo Alberto De Bernardi (mat. 8647) y Dr. Juan Carlos Masini (mat. 3169) en la suma conjunta de \$ 177.000, a la fecha y sin perjuicio del IVA que pudiera corresponder en caso de acreditarse la situación fiscal respectiva.

NOTIFÍQUESE a la actora y profesionales actuantes, de oficio por el Tribunal, en su domicilio procesal electrónico. Pase a la Receptora a tal fin.

NOTIFÍQUESE a la parte demandada y demás ocupantes en el domicilio real ubicado en calle 25 de Mayo 1425 de la Ciudad de Mendoza (art. 75 apart. I y 237 del CPCCyT), siendo a cargo de parte interesada la confección y diligenciamiento de la cédula respectiva.

fa