



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 11

EXPTE. N° . 2/2023 "A. T. S.A. c/ N.
S.R.L. s/DESALOJO POR VENCIMIENTO
DE CONTRATO"

//////////nos Aires, 25 de abril de 2024.

Y VISTOS:

Estos autos caratulados "A.

T. S.A. C/ N. S.R.L. S/ DESALOJO POR
VENCIMIENTO DE CONTRATO" (Expte. N° . 2/2023),
en trámite por ante este Juzgado Nacional de Primera Instancia
en lo Civil N° 11, que se encuentran en condiciones de dictar
sentencia, y de los que;

RESULTA:

1) Que con fecha 10 de julio de 2023 se
presenta A. T. S.A., mediante apoderado,
promoviendo demanda de desalojo por vencimiento de contrato
contra N. S.R.L., y subinquilinos y/u ocupantes del
inmueble de la Av. Córdoba , de esta ciudad.



Refiere que con fecha 3 de julio de 2017 conforme certificación notarial nro. . 2666 efectuada por el escribano Hernán . , la sociedad demandada suscribió un contrato de locación con relación al inmueble mencionado, por el plazo de 24 meses, iniciando el día 1 de diciembre de 2016 y con vencimiento el día 30 de noviembre de 2018 conforme la cláusula segundo del mencionado instrumento.

Indicó que el contrato fue prorrogado por decisión de las partes a partir del 1° de diciembre de 2018 por el término de 24 meses con vencimiento el 30 de noviembre de 2020, el cual fue certificado por el escribano ya denunciando.

Informa que encontrándose vencido el referido contrato y su prorroga desde el día 30 de noviembre de 2020, le envió carta documento nro. . 18105 con fecha 1° de junio de 2023 intimándola a que proceda a desalojar el inmueble. Señaló que la sociedad demandada hizo caso omiso a la misiva.

Expone que la locataria no ha restituido el inmueble objeto de la litis y continua en la ocupación del mismo.

Funda en derecho, ofrece prueba y solicita se haga lugar a la demanda con costas.





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 11

2) Que corrido el traslado de ley a subinquilinos y/u ocupantes fueron notificados según cédula de notificación ingresada digitalmente con fecha 15 de noviembre 2023, no habiéndose presentado a contestar la demanda incoada en su contra.

3) Que con fecha 29 de noviembre de 2023 se presenta N. . S.R.L., mediante apoderado, contestando demanda extemporáneamente conforme providencia de fecha diciembre de 2023.

4) Que con fecha 26 de febrero de 2024 se declaró la cuestión como de puro derecho, providencia que se encuentra firme.

5) Que con fecha 8 de marzo de 2024, quedan, entonces, los autos en estado de dictar sentencia.

Y CONSIDERANDO:

I.- Como es sabido, el objeto del proceso de desalojo consiste en dejar libre el uso de los bienes materia de litigio, sustrayéndolos con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario, a la acción de sus detentadores (conf. Alsina, Hugo,



"Tratado teórico y práctico del derecho procesal civil y comercial", citado por Salgado, Alí Joaquín, "Locación, comodato y desalojo", Ed. La Rocca, año 1994, pág. 260).

II.- En la especie, A. T. S.A. demanda a N. S.R.L., y subinquilinos y/u ocupantes del inmueble de la Av. Córdoba , de esta ciudad. Señala que con fecha 1° de diciembre de 2016 suscribió con la demandada un contrato de locación con relación al inmueble mencionado, por el plazo de 24 meses. Indica que con fecha 11 de julio de 2018 suscribieron una prorroga del contrato de locación por el mismo plazo de duración, con vencimiento el 30 de noviembre de 2020, y que con una vez vencido continuaron el inmueble no fue restituido. Funda su pretensión en la causal de vencimiento de contrato, comprendiendo a eventuales subinquilinos y/u ocupantes.

Corrido el traslado de la demanda, la pretensión no fue resistida por la sociedad emplazada, quien se presentó contestando demanda de manera extemporánea.

III.- Del instrumento ingresado digitalmente con fecha 10 de julio de 2022 con firmas certificadas, se desprende entonces que las partes celebraron un contrato de locación por el plazo de 24 meses a partir del 1° de diciembre de





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 11

2018 hasta el 30 de noviembre de 2020 -ver prorroga de contrato de locación; clausula segunda-.

Es decir, que a partir de aquel momento se contó con el derecho a solicitar la restitución de la cosa entregada en locación por lo que, en este caso, cabe concluir entonces que la locataria ha dado lugar a la promoción de la demanda al haber continuado ocupando el inmueble después de esa fecha.

A eso se añade que en cuanto a la relación locativa que vincula a las partes se encuentra finalizada y a partir del 30 de noviembre de 2019 la locataria tiene la obligación de restituir el inmueble a la locadora.

Esto así ya que la nueva normativa, con la reforma del plazo mínimo legal, no le alcanza por no resultar de aplicación retroactiva (art.7 del CCyCN).

Es decir, que a partir de aquel momento se contó con el derecho a solicitar la restitución de la cosa entregada en locación por lo que, en este caso, cabe concluir entonces que la locataria ha dado lugar a la promoción de la demanda al haber continuado ocupando el inmueble después de esa fecha.

En tal sentido, el Art. 1223 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que al extinguirse la locación



debe restituirse la tenencia de la cosa locada. Y el art. 1218 del citado cuerpo legal establece que, si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato.

IV.- Las costas del juicio se imponen a la parte vencida porque no existe mérito para que me aparte de lo previsto en el art. 68 del Código Procesal.

V.- Por estas consideraciones y disposiciones legales citadas, **FALLO**: Haciendo lugar a la demanda. Con costas a la vencida. En consecuencia, condenó a N. . S.R.L., y subinquilinos y/u ocupantes, a desalojar el inmueble sito en la Av. Córdoba . , de esta ciudad, en el plazo de diez días de encontrarse firme la presente, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Habida cuenta que en lo que concierne a los trabajos profesionales es la oportunidad de su realización la que marca el nacimiento de la situación jurídica concreta pues es allí que se devenga su derecho, corresponde aplicar la ley 27.423 a los fines de la regulación de los emolumentos por la labor





Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 11

profesional desarrollada por el Dr. Martín Tirini y la Dra.

M K M F .

En consecuencia, teniendo en cuenta el estado de las actuaciones, el resultado de la labor profesional desarrollada y el valor económico comprometido, regulo los honorarios del Dr. Martín Tirini, como letrado apoderado de la parte actora, por su actuación en las dos etapas del presente proceso en la suma de 11.05 UMA equivalente al día de la fecha de la suma de PESOS QUINIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE (\$502.320) y los de la Dra. M K M F , como letrado patrocinante de la parte demandada, por la sola presentación de fecha 29 de noviembre de 2023, regulo sus honorarios, en la suma de 1.71 UMA equivalente a la suma de PESOS SETENTA Y OCHO MIL (\$78.000), fijándose para el pago, por los condenados en costas, el plazo de diez días corridos (arts. 1, 16, 19, 20, 21, 40, 51, 52, 54, 57 y sig. de la ley 27.423). Dichas sumas deberán incrementarse en la proporción correspondiente, siempre que el profesional mencionado acredite debidamente en autos la condición de responsable inscripto respecto del Impuesto al



Valor Agregado (conf. CSJN., C. 181. XXIV, R. de H., "Cía. Gral. de Combustibles S. A. s/ Recurso de apelación", del 16/6 /93).

Cópiese, regístrese, notifíquese por Secretaría a las partes y a los eventuales subinquilinos y ocupantes en tanto dicha notificación pueda realizarse en esta jurisdicción; caso contrario deberá la parte actora notificar a la parte demandada y a los eventuales subinquilinos y/u ocupantes. Consentido o ejecutoriado que se encuentre este pronunciamiento, archívense las actuaciones.

Suscribo la presente mediante firma electrónica, en los términos establecidos en la Acordada 12/2020 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

DRA. ALEJANDRA D. ABREVAYA.

JUEZ NACIONAL EN LO CIVIL.