

Concurso n° 260, convocado para la cobertura de un cargo en el **Juzgado de Primera Instancia en lo Civil en Documentos y Locaciones de la III Nominación del Centro Judicial Concepción**,

CASO N° 1 - Mariano Lino Churruarin, estamento académico.

1.- La demanda.-

Mario Pérez interpone el 10 de octubre de 2021 demanda de desalojo y cobro de alquileres contra la Sra. Romina Suarez fundado en la causal de vencimiento del contrato de locación que había celebrado con ella en carácter de locataria

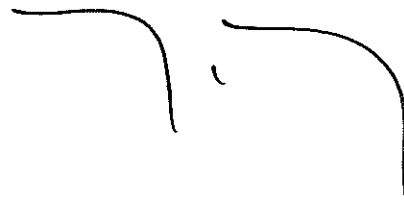
Relata que firmo contrato de locación de inmueble, de una casa, con dos habitaciones y un baño, en una sola planta, con destino a vivienda el día 1 de marzo de 2018, pactando un canon locativo de pesos 10.000, mensuales. Se convino que el precio se actualizará semestralmente mediante el INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, (IPC) venciendo el mismo el 28 de febrero de 2021.

En garantía de cumplimiento de las obligaciones del contrato se constituyó como fiador solidario, Juan Rodenas, según la clausula decimoquinta de dicho contrato, quien garantizó el cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del contrato de locación, hasta la efectiva restitución del inmueble al locador. RODENAS suscribió el contrato de locación.

Afirma que el contrato de locación se extendió un mes, durante el mes de marzo de 2021 en virtud de un pedido de la locataria, y que percibió ese mes de alquiler la suma de \$ 22.000, siendo este el precio mensual actualizado conforme las previsiones del contrato.

Que luego de ello, existieron una serie de reclamos extrajudiciales requiriendo la devolución del inmueble, sin respuesta por parte de la locataria.

El 1 de septiembre de 2021 el locador remite Carta documento, requiriendo la restitución del inmueble, como asimismo el pago de la suma de \$ 132.000 en concepto de alquileres vencidos, con mas los que se devengaren hasta la restitución del inmueble.



Remite en igual fecha carta documento al Fiador, informándole que la locataria Romina Suarez, había incumplido con la restitución del inmueble objeto del contrato de locación por el afianzado, informándole que ya cursó la intimación a la locataria. Le intima al pago de la suma de \$132.000 en su carácter de fiador solidario del contrato, con mas las sumas que se devenguen hasta la restitución del inmueble.

2.- Contestación de la demanda de Romina Suarez.

La locataria contesta la demanda en tiempo y forma. Refiere que en el mes de marzo 2021, se quedó sin trabajo, y no pudo restituir el inmueble como consecuencia de que no consiguió otra vivienda donde habitar.

Afirma que comunicó esta situación al locador, Mario Pérez, mediante diversos mensajes de WhatsApp. En dichos mensajes le informó que no conseguía otro lugar donde vivir, y que no podía quedar en la calle con sus dos hijos menores de edad, Rocío (7 años) y Matías (5 años), precisando que Matías tenía una discapacidad motriz.

Expresa en su escrito de contestación de demanda que se encuentra inscrita en un plan de viviendas el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVDU), y que recientemente le han dado prioridad por su situación personal, en la entrega de una vivienda. Acompaña documentación de adjudicación de vivienda emitida por IPVDU, que acredita ser la adjudicataria de una vivienda y que en el término de 12 meses se estaría finalizando la construcción y le entregarían el inmueble donde podría mudarse.

Solicita la suspensión del desalojo hasta que le entreguen el inmueble por parte del IPVDU.

Fundamenta su postura en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional, que confiere el derecho de acceso a una vivienda digna, la Convención sobre los Derechos del Niño (CDN) y en el sistema regulado a nivel nacional por la Ley 26.061 y Ley provincial 8293 de Protección Integral de los Derechos de Niñas, Niños y Adolescentes, afirmando que si se produce el desalojo su familia quedaría en una situación de calle, por cuanto no tiene otros familiares que pudieran darle asilo, lo



que afectaría la situación de sus hijos, vulnerándose en tal caso su interés superior como niño y niña.

Funda también el pedido de suspensión del desalojo en las normas que protegen a las personas con discapacidad, acompañando el certificado de discapacidad de su hijo Matías.

Respecto a la acción de cobro de alquileres, solicita se declare la nulidad de la cláusula de actualización del precio del contrato, afirmando que conforme el artículo 3 de la ley 23.928 se encuentra prohibido la repotenciación o actualización de obligaciones de dar sumas de dinero.

No obstante manifiesta la imposibilidad de cumplir con el pago del canon locativo pactado originariamente, ofreciendo pagar cuando mejore de fortuna.

3.- Contestación de demanda del fiador Juan Rodenas.

Solicita el rechazo de la demanda de cobro de alquileres deducida en su contra fundada en la situación que en el caso se ha producido la caducidad de la fianza (1225 C.C.C.).

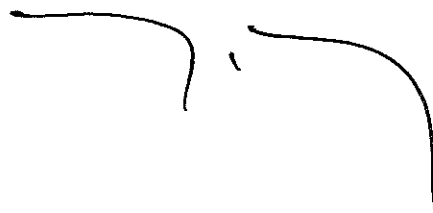
Argumenta que de los términos de la demanda existió un acuerdo entre el locador y locatario en modificar el pacto original y prorrogar por un mes la vigencia del contrato, sin su consentimiento.

En segundo lugar afirma que recién en septiembre de 2021, es decir siete meses después de que la locataria debió restituir el inmueble, le fue comunicada la situación, y por tanto al no haberse ejercido el derecho en a su debido tiempo, corresponde determinar la caducidad de la fianza.

Se adhiere al planteo de nulidad de la cláusula de actualización del canon locativo.

4.- Traslado por el planteo de nulidad de cláusula de actualización de canon locativo.

Se dispuso correr en el proceso correr un traslado al actor en virtud del planteo de nulidad de al cláusula de actualización, el que fue contestado solicitando su rechazo.



Afirma que recientemente por la Ley 27.551, ha exceptuado la aplicación de la Ley 23.928 y que en virtud de ello, si bien al momento del nacimiento del contrato no se podía pactar la actualización al momento de inicio de la demanda, si se encuentra habilitada.

5.- Las pruebas del caso

El actor acompaño como documental el contrato de locación con las firmas certificadas, y las cartas documentos de intimación remitidas a la locataria y fiador.

La demandada acompaño como prueba de su contestación, la Carta documento de despido fechada 15 de marzo de 2021 de su empleo remitida por Garmendia S.A., las partidas de nacimiento de sus dos hijos, el certificado de discapacidad de Matías, la resolución de adjudicación de vivienda del IPVDU, y una nota firmada con la constancia del avance de obra y fecha probable de entrega a 12 meses.

Dictado el llamamiento de autos, quedan los mismos en estado para dictar sentencia.

MARIANO ECTORREUNPIO