



**CONCURSO PUBLICO DE ANTECEDENTES Y OPOSICION N° 212 PARA CUBRIR
EL CARGO DE JUEZ CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA EN DOCUMENTOS Y
LOCACIONES DE LA III NOMINACION DEL CENTRO JUDICIAL CAPITAL**

Caso II.

Antecedentes del caso.

Pedro Valdés, debió ausentarse del país por cuestiones de índole laboral, por lo que otorgó un poder general de administración a favor de Juan Vigo, para que éste en su representación se encargara de administrar todos sus bienes.

Dicho poder se extendió con todas las formalidades de ley y por el término de 5 años contados a partir del 24 de enero de 2015.

Munido de dicho instrumento, Juan Vigo dio en locación el inmueble sito en la calle Suárez 2211 a favor de Inés Herrera, con destino comercial, quien contó con el debido asesoramiento de sus letrados para celebrar el contrato.

Dicho contrato se concertó por el término de 4 años contados a partir del 1° de noviembre de 2015 por lo que vencería el 31 de octubre de 2019, fijándose un canon mensual de \$ 25.000 durante el primer año de la relación contractual, \$ 30.000 para el segundo, \$ 35.000 para el tercero y de \$ 40.000 hasta finalizar el contrato.

El caso

Vuelto al país, Pedro Valdés tomó conocimiento de la celebración del contrato de alquiler por parte de su apoderado y luego de haber consultado con sus abogados, le revocó el poder y decidió iniciar una demanda de desalojo contra Inés Herrera, por vencimiento de contrato.

Inició la acción por su propio derecho y en su calidad de propietario del inmueble en cuestión, el día 15 de diciembre de 2018.

En sus fundamentos expuso que su mandatario carecía de facultades para celebrar ese contrato habiéndose extralimitado, de modo que el plazo estaría vencido de conformidad con la normativa vigente para este tipo de representación, por lo que solicita que así lo declare V.S. y se disponga el inmediato desalojo del inmueble por parte de la locataria.

Corrido el traslado de ley, compareció Inés Herrera a estar a derecho, solicitando el rechazo de la demanda.

Dedujo la excepción de falta de acción, a modo de defensa de fondo, toda vez que el plazo contractual no ha vencido y acreditó que no se deben arriendos ni impuestos.

Proyecte la sentencia.