

Expediente

Organismo: JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 2 - ZARATE

Causa:FERNANDEZ LEANDRO C/ COSSI ELBA HAYDEE Y OTRO/A S/ DESALOJO (EXCEPTO POR FALTA DE PAGO) - **Número:** 53265

Documento

VISTOS: estos autos caratulados "**Fernández Leandro c/ Cossi Elba Haydée y otro/a s/ Desalojo (excepto por falta de pago)**", Expte. N° 53256, de los que

RESULTA:

a. A fs. 1 se presenta **Leandro Fernández**, por derecho propio, e inicia demanda de desalojo por vencimiento de contrato contra Elba Haydée, y contra subinquilinos y/u ocupantes, en relación al inmueble ubicado en calle Reconquista 551, localidad de Maschwitz, Partido de Belén de Escobar, provincia de Buenos Aires, con expresa imposición de las costas del proceso.

En la citada presentación, expone que el día 05 de febrero de 2020 celebra un contrato de alquiler con la demandada, sobre el inmueble indicado precedentemente, por el plazo de 24 meses a partir del 1° de febrero de 2020 y hasta el 31 de enero de 2022, de acuerdo a las condiciones y modalidades expuestas en el contrato adjuntado.

Agrega que vencido el citado plazo, señala que por imperio de la ley 27.751 debió prorrogarse el contrato locativo, abonando la locataria un alquiler mensual de \$16.000 en el mes de febrero de 2022. Asimismo, que se le solicitó la desocupación del bien, negándose y dejando de abonar los alquileres, servicios y demás obligaciones a su cargo. Por ese motivo, le envía sendas cartas documento a la demandada y a la fiadora el 10/02/2022, las que fueron contestadas mediante misivas del 19/02/2022.

Manifiesta que el 03/03/2022 el actor se apersona en el inmueble locado para recibir las llaves, pero la demandada se opuso a ello, resaltando que desde ese momento no ha abonado suma alguna por alquiler ni por otro concepto, motivo por el cual manifiesta que se ve obligado a iniciar las presentes actuaciones, considerando que la garante Nidia Ester Loto es responsable solidaria.

Solicita el deshaucio del bien raíz locado, el lanzamiento de la demandada y posibles subinquilinos y/u ocupantes, y la imposición de costas.

Funda en derecho y ofrece prueba.

b. A fs. 16 se presenta **Nidia Esther Loto**, por derecho propio, quien opone excepción de falta de legitimación pasiva, con expresa imposición de costas a la parte

actora.

Funda su planteo en que el contrato de locación original se encuentra concluido desde el 31/01/2022, y que como hubo una renovación tácita el 02/02/2022, ella debió consentir expresamente la prórroga o renovación del contrato. También indica que como nunca tuvo la posesión y/o tenencia de la cosa, como en la presente acción se persigue la restitución de una propiedad, excede a sus posibilidades, considerando no ser parte en el juicio de desalojo, cita jurisprudencia que considera aplicable en el caso de autos.

Ofrece prueba y hace reserva del caso federal.

c. A fs. 30 se presenta **Elba Haydée Cossi**, por derecho propio, y contesta demanda, solicitando su rechazo, con expresa imposición de costas. Formula una negativa general de los hechos y derecho alegados en la demanda.

Aporta su versión de los hechos, manifestando que el contrato de locación que se firmó el 05/02/2020 finalizó el 31/01/2022, pero que en febrero de 2022 se acordó un nuevo contrato, percibiendo la parte actora \$16.000.

Agrega que el 19/02/2022 intima al actor a firmar el nuevo contrato de locación, pero que "no se firmó por las pretensiones desmedidas y desproporcionadas del actor. Todo lo cual demuestra la buena voluntad de la parte demandada en regularizar la situación.

Ofrece prueba, solicita la fijación de una audiencia de conciliación, y hace reserva del caso federal.

d. Ante un nuevo pedido de lanzamiento efectuado a fs. 35, a fs. 36 se fijó una audiencia de conciliación a la que no compareció la demandada (v. fs. 41), y a fs. 43 se dispuso, teniendo en cuenta lo establecido en el art. 676 ter del CPCC, fijar una caución real, y que se libre mandamiento de lanzamiento contra la demandada y demás subinquilinos y ocupantes del inmueble objeto de autos, debiendo entregarlo a la parte actora.

e. A fs. 71 obra el informe elaborado por el oficial de justicia, del que resulta la entrega de la posesión del inmueble objeto de autos a la actora, en los siguientes términos: *"En la Localidad de Belén de Escobar a los 30 TREINTA días del mes SEPTIEMBRE DE 2024 Sr. Juez/a: siendo las horas 09.00, me constituí conjuntamente con el autorizado DR JORGE ALBERTO DAER DNI 7.590.501 Y EL SR LEANDRO FERNANDEZ DNI 12.103.550 SIN auxilio de la fuerza pública SIN personal policial femenino sin el servicio de zoonosis del Municipio de Escobar SIN el servicio del cerrajero en el domicilio indicado en el mandamiento. Acto seguido No. somos atendidos por persona de la casa ENCONTRANDOSE ABIERTA LA VIVIENDA Y TOTALMENTE VACIA .. Continuando con el acto impongo del contenido del presente al autorizado y entrego un ejemplar de igual tenor. Acto seguido y puesto en conocimiento el autorizado de lo expuesto, se procede a dar cumplimiento con lo ordenado por su V.S y procedemos a ingresar al inmueble, siendo las 09.05, sin el auxilio de la fuerza publica y sin ayuda del cerrajero; De la inspección que efectuamos podemos observar juntamente con los presentes que el inmueble se encuentra : totalmente libre de ocupantes, sin bienes muebles, libre de objetos de valor alguno, libre*

de animales y demás seres vivos , sin dinero en efectivo y sin cosas de valor .Continuando con el acto, procedo a poner en posesión del bien al autorizado Sr. Leandro Fernandez dni 12.103.550. Siendo las 09.10.hs. se da por finalizado el presente acto firmando los intervinientes de conformidad y para constancia."

f. Abierta la causa a prueba a fs. 76, y producida la que luce en estos obrados, se llamó autos para sentencia a fs. 111, resolución que se encuentra firme, y esta causa en estado de resolver; y

Y CONSIDERANDO:

1. En primer lugar, corresponde aclarar que de acuerdo a lo dispuesto en el art. 1° de la ley 27.077 (B.O. N° 33.034, del 19/12/2014), que modificó el art. 7 del Anexo I de la ley 26.994, el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por esta última, que fuera promulgada por decreto 1795/2014 (B.O. N° 32.985, del 08/10/2014), ha entrado en vigencia el 1° de agosto de 2015 por lo que, ante la vigencia de normas sucesivas en el tiempo, resulta necesario determinar los alcances del nuevo texto legal en el presente caso. Al respecto, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación fija en su art. 7° las reglas a seguir en estos casos estableciendo que: *"A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Las leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo"*.

Como se aprecia, en materia de derecho intertemporal, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo y salvedad hecha de la evidente omisión incurrida en el primer párrafo del adverbio "aún", el nuevo cuerpo legal ha decidido mantener el mismo texto y sistema que el derogado art. 3° del Código Civil.

Lo que cabe definir, entonces, es si la relación jurídica habida entre las partes debe juzgarse bajo las normas del derogado Código de Vélez Sarsfield o según el texto del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que fue sancionado mediante la ley 26.994 y se encuentra actualmente en vigencia.

Encontrar una respuesta en orden a cuál es la norma aplicable no resulta sencillo, pues uno de los problemas más complejos y conflictivos del Derecho es el relativo a los efectos de la ley en relación al tiempo. Probablemente en este terreno más que en cualquier otro entran en pugna los dos principios esenciales del Derecho, concebido como orden justo: la seguridad y la justicia. La seguridad está interesada en que se mantenga lo más posible la vigencia de los derechos nacidos al amparo de la vieja ley; la justicia está pidiendo una aplicación lo más extensa posible de la nueva ley que, por ser tal, se presume más justa (conf. Iturbide, Gabriela y Pereira Manuel J., *Efectos de la aplicación de la ley en el tiempo con relación a los derechos reales y a los privilegios*, Revista Código Civil y Comercial, Año 1, Número 1, julio 2015, LA LEY, pág. 30).

Ahora bien, en concreto el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación prescribe:

- a) la inaplicabilidad de la nueva ley a las relaciones y situaciones anteriores a su vigencia;
- b) la acción, alcance o efecto de las leyes que sucede en forma inmediata, sin tardanza o sin que medie tiempo alguno, para aplicarse a las derivaciones de las relaciones y situaciones jurídicas anteriores;
- c) la viabilidad de una norma que -en contra del principio general- establezca la retroactividad;
- d) la existencia de un límite a esa retroactividad fijado en la afectación a derechos resguardados por garantías constitucionales;
- e) la aplicabilidad a los contratos en curso de ejecución de las leyes supletorias posteriores a la contratación si son más favorables al consumidor en una relación de consumo (conf. Highton, E., *Título preliminar del Código Civil y Comercial. Principios generales del derecho argentino*, Rubinzal-Culzoni Editores, difundido el día 7 de abril de 2015 en la presentación del nuevo Código organizada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en la que disertaron los Dres. Lorenzetti y Highton).

En lo que respecta a los juicios de desalojo, es del caso mencionar que de manera genérica Kemelmajer de Carlucci sostiene que el CCCN no es aplicable a los contratos constituidos, modificados o extinguidos conforme al Código Civil o al Código de Comercio, pues se trata de normas supletorias (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes*, pág. 148, Rubinzal-Culzoni Editores, Buenos Aires, abril de 2015). Dicho criterio se extiende a los reclamos de desalojo en el que la ocupación es posterior a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Por ello, tengo para mí que la relación a la que se refiere este caso, debe ser juzgada bajo las normas del CCCN pues dichas normas eran las que estaban vigentes al momento en que se denunció el inicio de la ocupación.

2. No resulta ocioso recordar que de acuerdo a los principios de plenitud y congruencia (arts. 34, inc. 4º, y 163 del CPCC), sólo cabe fallar sobre los hechos alegados y probados, debiendo contener la sentencia decisión expresa y precisa de conformidad con las pretensiones deducidas en el juicio, las que deberán calificarse según corresponda por ley, declarando el derecho de los litigantes.

También debe recordarse que el Juzgador no tiene la obligación de ponderar todas las pruebas colectadas en la causa, sino sólo aquellas que juzgue, según su criterio, pertinentes y conducentes para resolver el caso (CSJN, fallos 274:113; 280:320, entre otros). Además, tampoco tiene el deber de tratar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino sólo aquellas que estime posean relevancia para sustentar su decisión (CSJN, Fallos 258:304, 262:222; 310:267, entre otros).

Asimismo, debe tenerse presente que las reglas sobre la carga de la prueba, conforme al art. 375 del CPCC, colocan en cabeza de los litigantes el deber de probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción y ello no depende

sólo de su condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso; por lo tanto, a la actora le corresponde acreditar los hechos constitutivos de su pretensión, en tanto que la parte contraria deberá hacer lo propio respecto de los hechos extintivos, impeditivos o modificatorios, por ella alegados. Así, la obligación de afirmar y de probar se distribuye entre las partes, en el sentido de que se deja a la iniciativa de cada una de ellas hacer valer los hechos que quieren que sean considerados por el Tribunal y que tienen interés en que sean tenidos como verdaderos.

3. Sentado lo anterior, cabe señalar que la parte demandada no ha expuesto, ni probado, título o derecho a permanecer en el inmueble objeto de la presente acción de desalojo, toda vez que el plazo de la relación contractual que vinculó a las partes ha concluido.

Además de lo expuesto, no puede soslayarse que en la especie se ha entregado el inmueble a la parte actora, conforme resulta de las constancias obrantes a fs. 71.

En virtud de tales fundamentos, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo promovida, con costas a cargo de la demandada.

4. Resta evaluar la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la fiadora a fs. 16, cuyo traslado fue contestado a fs. 19.

Al respecto, cabe señalar que se impone su procedencia, con el alcance que se describe a continuación.

No puede soslayarse que la fianza se extiende desde que se celebró el contrato hasta que se reintegre la propiedad alquilada al locador, y éste la reciba de plena conformidad, es decir, en el mismo estado en que la entregó al uso y goce pleno a la locataria. Por ende, la fiadora responde por todas las deudas que pudiera dejar el inquilino.

Como fuera expuesto, la excepcionante funda su planteo en el hecho que el contrato original había concluido, no teniendo responsabilidad para lo futuro, pero lo determinante en la especie es que no hubo prórroga ni renovación, sino que el pago que se hizo en el mes de febrero de 2022 fue sólo por ese mes, conforme resulta de los términos en los que fue confeccionado el recibo agregado en autos tanto por la actora como por la demandada.

Por ese motivo, la fiadora resulta responsable por el incumplimiento por parte de la locataria de las obligaciones derivadas del contrato que ella afianzó.

Sin embargo, no puede pasarse por alto que la fiadora no es parte en el presente juicio de desalojo, pues éste se basa en la causal de cumplimiento de contrato, toda vez que éste tiene por objeto la rescisión de contrato de locación y no el pago de arrendamientos adeudados.

Por ende, si bien es cierto que la fiadora es responsable por los incumplimientos de la locataria, no es menos cierto que no podrá ser legitimada pasiva en este proceso de desalojo, al no tener obligación de restituir el inmueble. Dicho extremo, está dado por la naturaleza misma de la fianza y por lo tanto no puede ser condenada.

Por todo ello, y normas citadas, **FALLO:** 1º) Haciendo lugar a la demanda iniciada por Leandro Fernández contra Elba Haydée Cossi y demás subinquilinos y

ocupantes del inmueble ubicado en calle Reconquista 551, localidad de Maschwitz, Partido de Belén de Escobar, provincia de Buenos Aires; 2°) Haciendo lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva;3°) Imponiendo las costas a la demandada vencida; 4°) Difiriendo la regulación de honorarios hasta que se acompañen las pautas para su fijación. REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE electrónicamente a las partes (conf. Acordada SCBA N° 4013).-

Firmantes

Fecha: 18/3/2026 15:22:52 **Funcionario:** OTERO Mariano Carlos JUEZ --- Certificado Correcto

Registración

Registro: REGISTRO DE SENTENCIAS - **Número:** RS- 59-2026 - **Código acceso:** 7702EECC - **PUBLICO**

Registrado por:OTERO Mariano Carlos - **Fecha registración:** 18/03/2026 15:22