



PODER JUDICIAL
MENDOZA

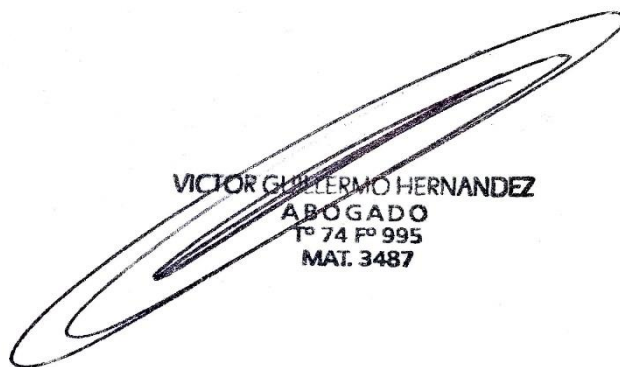
DECLARACIÓN JURADA

DOCUMENTACIÓN ACORDADA 28.944

Dr. Víctor Guillermo Hernandez, matrícula N° 3.487 declara bajo fe de juramento que el archivo en formato PDF acompañado, que consta de cuarenta y tres (43) páginas, es copia fiel de la documentación digitalizada en los autos N°, caratulados... "Loyola, Luis c/ Alicia Padilla p/ desalojo", en los términos de la Acordada N° 28.944, la que se detalla a continuación¹:

Documentación Digitalizada
1) Copia de contrato de locación urbana, de fecha 23 de junio del 2018, firmado entre el Sr. Pablo Fernando Loyola, por poder y en favor de Luis Loyola y la Sra. Laura Alicia Padilla, con firmas certificadas;
2) Copia de contrato de locación temporaria de fecha 28 de abril del 2021, firmado por el Sr. Pablo Fernando Loyola por poder y en favor del Sr. Luis Loyola y la Sra. Laura Alicia Padilla, con firmas certificadas;
3) Copia de carta documento n° 074801542, de fecha 4 de octubre de 2021 y su constancia de no retiro por parte de la demandada Laura Alicia Padilla;
4) Copia de carta documento n° 074834885, de fecha 11 de agosto de 2021, remitida por la demandada al Sr. Pablo Loyola;
5) Copia de Carta documento n° 074814515, de fecha 15 de junio del 2021, dirigido por la demandada Laura Alicia Padilla al Sr. Pablo Loyola;
6) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096203 (5), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a la demandada;
7) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096205 (0), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a Roberto Pomillo (garante de la demandada);

8) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096204 (3),
de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a Gabriel Lezama (garante
de la demandada);



VICTOR GUILLERMO HERNANDEZ
ABOGADO
Tº 74 Fº 995
MAT. 3487

Firma y sello:.....

ⁱ Se sugiere que al detallar la documentación digitalizada se respete el orden en el que ha sido ofrecida la prueba.



PODER JUDICIAL
MENDOZA

PODER JUDICIAL MENDOZA
FORMULARIO DE INGRESO DE CAUSAS (*)
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordadas N° 15.218 y N° 28.944

(Declaración Jurada a llenar por el Profesional)

FUERO	PAZ			
CATEGORÍA	Monitorio especial			
MATERIA	Desalojo con contrato de alquiler			
¿Solicita Medida Precautoria?	SI		NO	X
¿Se presenta conforme al Art. 61 ap. III del CPCCyT?	SI		NO	X
¿Paga Tasa de Justicia?	SI	X	NO	

DATOS PERSONALES DEL ACTOR			
Tipo de persona	Humana	Menor de edad	SI
Apellido	Loyola		
Nombre	Luis Nicolás		
Tipo Documento	DNI	Número	16993653
CUIL/CUIT N°	-----		
Domicilio Real	Via Della Fonte di Fauno 8 - Interno 5 - Roma - República de Italia		
Domicilio Electrónico	loyola.lucho@gmail.com		
Datos del Representante Legal del Actor			
Apellido	Loyola		
Nombre	Pablo Fernando		
En calidad de	Apoderado		

DATOS PERSONALES DEL DEMANDADO			
Tipo de persona	Humana		
Apellido	Padilla		
Nombre	Laura Alicia		
Tipo Documento	DNI	Número	14037424
CUIL/CUIT N°	-----		
Domicilio Real	Zapiola n° 1295 - Dorrego - Guaymallén		

MONTO Y FECHA DE MORA CONFORME ESCRITO DE DEMANDA	
Fecha de la mora	06/12/2021
Monto original de la deuda	00

DETALLE DE LA DOCUMENTACIÓN ACOMPAÑADA				
¿Acompaña documentación NO digitalizable?	SI		NO	X

DATOS DEL PROFESIONAL PATROCINANTE

(*) La información contenida en la presente, reviste el carácter de Declaración Jurada.

Apellido	Hernández
Nombre	Víctor Guillermo
Matrícula N°	3487
Domicilio Legal	Montevideo n° 230 - 1° piso - of. 4 - Ciudad de Mendoza
Teléfono/Celular	261 5078390
Correo electrónico	guillehernan@gmail.com

DATOS DEL PODER				
¿Presenta Poder?	SI		NO	X
¿Solicita plazo Art. 29 CPCCyT?	SI		NO	X

CAUSA CON PRECEDENTE EN TRÁMITE				
	SI		NO	X

Firma y Sello del Letrado



PODER JUDICIAL
MENDOZA

ANEXO DE DOCUMENTACIÓN
Declaración Jurada
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordada N° 28.944

Víctor Guillermo Hernández, matrícula n° 3487, declaro bajo juramento que el archivo en formato PDF acompañado, denominado "**loyola desalojo**", **que consta de cuarenta y tres (43) cantidad de páginas**, es copia fiel de la documentación digitalizada conforme a la Acordada 28.944 bajo apercibimiento del Art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T. (*), la que se detalla a continuación:

- 1) Copia de contrato de locación urbana, de fecha 23 de junio del 2018, firmado entre el Sr. Pablo Fernando Loyola, por poder y en favor de Luis Loyola y la Sra. Laura Alicia Padilla, con firmas certificadas;
- 2) Copia de contrato de locación temporaria de fecha 28 de abril del 2021, firmado por el Sr. Pablo Fernando Loyola por poder y en favor del Sr. Luis Loyola y la Sra. Laura Alicia Padilla, con firmas certificadas;
- 3) Copia de carta documento n° 074801542, de fecha 4 de octubre de 2021 y su constancia de no retiro por parte de la demandada Laura Alicia Padilla;
- 4) Copia de carta documento n° 074834885, de fecha 11 de agosto de 2021, remitida por la demandada al Sr. Pablo Loyola;
- 5) Copia de Carta documento n° 074814515, de fecha 15 de junio del 2021, dirigido por la demandada Laura Alicia Padilla al Sr. Pablo Loyola;
- 6) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096203 (5), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a la demandada;
- 7) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096205 (0), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a Roberto Pomillo (garante de la demandada);
- 8) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096204 (3), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a Gabriel Lezama (garante de la demandada);

.....
Firma y sello aclaratorio

() art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T.: Para el caso de actuaciones electrónicas o digitales quienes intenten cualquier forma indebida de alteración, supresión o agregación contra las mismas será pasible de las sanciones previstas en el Art. 47 sin posibilidad de intervención nuevamente en la causa, con pérdida de honorarios y denuncia del caso con elevación a la justicia del crimen y al Colegio de profesionales pertinente, si correspondiere.*



PODER JUDICIAL
MENDOZA

ANEXO DE DOCUMENTACIÓN
Declaración Jurada
Implementación CPCCyT - Ley 9.001
Acordada N° 28.944

Víctor Guillermo Hernández, matrícula n° 3487, declaro bajo juramento que el archivo en formato PDF acompañado, denominado "**loyola desalojo**", **que consta de cuarenta y tres (43) cantidad de páginas**, es copia fiel de la documentación digitalizada conforme a la Acordada 28.944 bajo apercibimiento del Art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T. (*), la que se detalla a continuación:

-) Copia de contrato de locación urbana, de fecha 23 de junio del 2018, firmado entre el Sr. Pablo Fernando Loyola, por poder y en favor de Luis Loyola y la Sra. Laura Alicia Padilla, con firmas certificadas;
- 2) Copia de contrato de locación temporaria de fecha 28 de abril del 2021, firmado por el Sr. Pablo Fernando Loyola por poder y en favor del Sr. Luis Loyola y la Sra. Laura Alicia Padilla, con firmas certificadas;
- 3) Copia de carta documento n° 074801542, de fecha 4 de octubre de 2021 y su constancia de no retiro por parte de la demandada Laura Alicia Padilla;
- 4) Copia de carta documento n° 074834885, de fecha 11 de agosto de 2021, remitida por la demandada al Sr. Pablo Loyola;
- 5) Copia de Carta documento n° 074814515, de fecha 15 de junio del 2021, dirigido por la demandada Laura Alicia Padilla al Sr. Pablo Loyola;
- 6) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096203 (5), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a la demandada;
- 7) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096205 (0), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a Roberto Pomillo (garante de la demandada);
- 8) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096204 (3), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a Gabriel Lezama (garante de la demandada);

.....
Firma y sello aclaratorio

() art. 56 inc. 6 del C.P.C.C. y T.: Para el caso de actuaciones electrónicas o digitales quienes intenten cualquier forma indebida de alteración, supresión o agregación contra las mismas será pasible de las sanciones previstas en el Art. 47 sin posibilidad de intervención nuevamente en la causa, con pérdida de honorarios y denuncia del caso con elevación a la justicia del crimen y al Colegio de profesionales pertinente, si correspondiere.*

RATIFICA

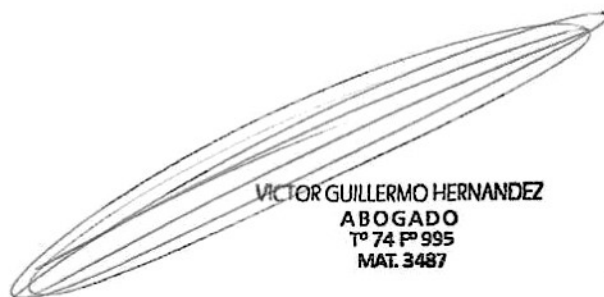
SR. JUEZ:

SR. PABLO FERNANDO LOYOLA, DNI N° 20.357.246, por el Sr. Luis Nicolás Loyola DNI N° 16.993.653, a U.S. respetuosamente me presento y digo:

I.- **RATIFICA:** Que vengo en el carácter invocado a RATIFICAR todo lo actuado en estos autos por el Dr. Victor Guillermo Hernández, en particular la interposición de demanda de desalojo, lo que solicito se tenga presente.

Provea de Conformidad

SERA JUSTICIA



VICTOR GUILLERMO HERNANDEZ
ABOGADO
T° 74 P° 995
MAT. 3487



Pablo F. Loyola
a DNI 20 357 246

ACCION DE DESALOJO

CONTRATO VENCIDO

SR. JUEZ:

DR. VICTOR GUILLERMO HERNANDEZ, abogado matr. 3487, el Sr. Pablo Fernando Loyola, DNI N° 20.357.246, quien lo hace por el Sr. Luis Nicolás Loyola DNI N° 16.993.653, a U.S. respetuosamente me presento y digo:

I.- PERSONERIA - DATOS PERSONALES:

Que a tales efectos acompaño el escrito con la pertinente ratificación, lo que solicito se tenga presente.

Que el Pablo Fernando Loyola, se presenta por el Sr. Luis Nicolás Loyola, DNI N° 16.993.653, conforme al Poder General Amplio dispuesto por Escritura Pública n° 15 de fecha 7 de agosto del 2018, realizada ante la Escribana Silvia Palumbo, titular del Registro Notarial n° 534 de Capital, el que en copia se acompaña.

II.- DOMICILIO LEGAL - ELECTRONICO:

Que constituyo domicilio legal, por la actora y en el carácter invocado en calle Montevideo n° 230 – 1° Piso – Oficina 4 – Ciudad de Mendoza, conjuntamente con mi letrada patrocinante Dra. Verónica Fuentes Milano matr. 8681.- **Que fija domicilio electrónico en la matrícula 3487**, denunciando email: guillehernan@gmail.com siendo el celular de contacto 261 5078390.

III.- OBJETO:

Que vengo a interponer formal demanda por ACCION DE DESALOJO por contrato vencido en contra de la **Sra. LAURA ALICIA PADILLA, DNI N° 14.037.424, y/o cualquier otro tenedor u ocupante del inmueble de referencia y/o que integran el grupo familiar de la demandada**, con domicilio real en calle Zapiola n° 1.295 – Dorrego

– Guaymallén, Mendoza; a fin de que este Tribunal disponga el desalojo de la propiedad ubicada en calle Zapiola n° 1.295 de Dorrego, Guaymallén, objeto del contrato de locación que más adelante se individualiza, con la restitución íntegra del inmueble en cuestión, libre de cualquier ocupante, todo ello en los términos de los arts. 237, 239 y conchs. del CPCCyT.

La acción devengada tiene como exclusivo objeto obtener el desalojo de la demandada y de todos los ocupantes de la propiedad en cuestión y recuperar la tenencia íntegra y completa del mismo, conforme se describe en la presente demanda.

La acción es entablada en contra de la Sra. Laura Alicia Padilla en su carácter de locataria, con contrato vencido, como contra otra persona que se encuentre como habitante y/o tenedor del inmueble de propiedad de la actora. En el caso de que la parte demandada se allane a la pretensión, esto es la entrega inmediata de la propiedad, solicito que las costas se impongan por el orden causado.

IV.- HECHOS:

Que en el día 22 de junio del 2.018 se firmó un contrato de locación urbana entre la demandada Laura Alicia Padilla DNI 14.037.424 y la parte actora, a través de su mandatario Pablo Fernando Loyola, dado que el Sr. Luis Nicolás Loyola vive en la Ciudad de Roma, República de Italia. El inmueble objeto de contrato se encuentra ubicado en la calle Zapiola n° 1.295 de la localidad de Dorrego, Departamento de Guaymallén, Mendoza, conforme surge de la documentación que se acompaña.

Que el contrato en cuestión tenía vencimiento el día 30 de junio del 2020, debiendo indefectiblemente restituir el inmueble en dicha fecha. Ahora, por razones de público y notorio conocimiento, ello era de imposible cumplimiento por la estricta vigencia de la pandemia (fase 1) y por aplicación de la normativa de emergencia de entonces (DNU N° 320/20, entre otros).

Conforme a ello, se dispuso una prórroga de origen legal dado que la prohibición de lanzamiento o desalojo como el del pago de los aumentos de los alquileres (que eran válidos) se fueron prorrogando hasta el 31 de marzo del 2021, fecha en la que cesó esta excepcionalidad.

A esa fecha la demandada debía pagar los aumentos y/o cánones adeudados y además, proceder a la restitución del inmueble objeto de locación, lo que fue asunto de largas tratativas y discusiones.

Sin perjuicio de ello, se logró que la Sra. Laura Padilla cancelara la deuda devengada por las razones de la pandemia y se acordó la firma de un contrato de locación temporario, por el mismo inmueble, por dos meses, con fecha de inicio 28 de abril del 2021 y vencimiento el 31 de mayo del mismo año 2021, conforme a lo establecido a la cláusula 4° del contrato de locación temporario.

Ahora bien, finalizado el contrato temporario y atento a la necesidad de disponer del inmueble objeto de locación, la demandada Laura Padilla intentó por todos los medios no devolver el inmueble de referencia lo que significó intercambio de distintas cartas documentos argumentando que el contrato de locación temporario no es tal y que en definitiva ha existido una tácita reconducción del mismo, como si fuere un nuevo contrato de locación urbana, lo que a todas luces no es así.

Esto se encuentra perfectamente encuadrado en el **art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación** al disponer que: “... **Continuación de la locación concluida. 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 mediante comunicación fehaciente. La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo**”.

Ha dicho la jurisprudencia que: “... *En función de lo explicitado, la permanencia en el bien alquilado, circunstancia en que respalda sus quejas, se sustenta en la regla del artículo 1218 del Código Civil y Comercial, norma que establece que no hay tácita reconducción de configurarse este supuesto; entendiéndose por “tácita reconducción”, la renovación automática del contrato en las mismas condiciones y por el mismo plazo a partir de una conducta inequívoca de las partes, y que, como tal, el Código no consagra. La solución legal determina que una vez vencido el plazo pactado, o el mínimo presunto en ausencia del este, la conducta de las partes será considerada en el sentido de la*

continuación de la locación concluida en los mismos términos.” (22418/2015. BARRETO MORENO, EDUARDO AGAPITO c/ CEJAS DEL VALLE, TERESITA Y OTRO s/ DESALOJO POR VENCIMIENTO DE CONTRATO), como así también cuando se advierte en forma concreta, unívoca y clara que no existe voluntad alguna de renovar el contrato de locación urbana: “... En ese sentido, antes de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial, se ha resuelto que cuando las partes han concertado por escrito el contrato original de locación, la circunstancia de no haberse acudido al mismo medio para la presunta prórroga constituye una presunción adversa a quien la invoca” (Sala “J”, Expte. n° 42661/2003, “Leandro H. Salas y Cia. SRL c/Berdala Liliana Mabel y otros s/Desalojo por vencimiento de contrato”, del 12/11/2006; íd. CNCiv, Sala “I”, LL.1989-C,281).

De toda la prueba acompañada no queda absolutamente ninguna duda de que la actora no tiene ninguna intención de renovar el contrato de alquiler en cuestión y que el mismo, habiendo vencido en su versión original como en el contrato de alquiler temporario, que le hizo la inmobiliaria al sólo efecto de poder buscar con más tiempo, no se verifica ninguna tácita reconducción. También en un caso similar se ha dicho que al ratificar lo resuelto en la instancia de grado, la Sala precisó que si de las constancias surgía que el recurrente no probó la existencia de un título legítimo que justificase su derecho a permanecer en el inmueble a partir de los hechos mencionados en el escrito de inicio y la documentación agregada, a partir del día del vencimiento del contrato, la restitución judicial pretendida resultaba admisible.

La demandada Laura Alicia Padilla, DNI n° 14.037.424, es abogada (matr. 3254), por lo que conoce a la perfección la situación planteada como así también el derecho aplicable, no existiendo en consecuencia excusa alguna para no restituir el inmueble en cuestión. Por otra parte, debe primar siempre y en todos los casos la buena fe contractual, pues sabe a la perfección que habiendo cesado el contrato de locación como así también el contrato temporario, que confeccionó la inmobiliaria, teniendo en cuenta todos los emplazamientos habidos y por haber a que devuelva el inmueble en cuestión, que no existido una renovación del contrato de alquiler sobre el inmueble en cuestión. El Sr. Loyola ha insistido desde junio del 2021 con la devolución del inmueble dado que lo

necesita por razones familiares, pero la demandada a sabiendas y con mala fe, no ha procedido a restituirlo.

La buena fe contractual hace a la esencia de los contratos como de la vida en sociedad en general, tal como dispone el art. 961 del CCyComN: "... Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe. Obligan no sólo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor..." En el caso de marras, nos estamos refiriendo a las consecuencias del mismo, esto es la conclusión o finalización del contrato de locación urbana, que como se expresó ut supra, ya había finalizado en junio del 2020. Esto implica que el contrato por razones ajenas a las partes (fuerza mayor) se vio "prorrogado" por la situación de pandemia y la normativa dictada en consecuencia, pero se advierte claramente que la demandada debía actuar de buena fe y tomar todos los recaudos del caso: esto es, ir buscado otro inmueble para alquilar. Todo lo contrario: la demandada no ha hecho otra cosa que obstaculizar la entrega del inmueble, a sabiendas de su obligación de restituir en razón de que el contrato se encuentra vencido. Es de destacar que la demandada le deposita "cánones" en cuenta bancaria del Sr. Luis Loyola, dado que éste (vive en Roma) se negó a recibir el pago en manos de su hermano Pablo, que es apoderado en autos, lo que no implica tampoco la existencia de una tácita reconducción, cuestión que no puede evitar dado la metodología utilizada.

Que se advierte, en consecuencia, que no existe voluntad alguna de continuar con el contrato de locación, que no existe renovación y que tampoco existe tácita reconducción, por lo que la única solución al presente litigio es que la demandada proceda a la devolución o restitución del inmueble que habita y ocupa.

IV – COSTAS: Que en el caso de que la demandada se allane a la pretensión de la parte actora, esto es que se obligue a la restitución de los inmuebles por parte de ella, de su grupo familiar y de cualquier otro tenedor u ocupante, en un plazo prudencial o que Us. fije conforme a su justo criterio, conforme se solicita en la demanda, esta parte solicita que las costas del proceso se diriman en el orden causado.

V - PRUEBAS: Ofrezco las siguientes:

1.- DOCUMENTAL:

1). Copia de contrato de locación urbana, de fecha 23 de junio del 2018, firmado entre el Sr. Pablo Fernando Loyola, por poder y en favor de Luis Loyola y la Sra. Laura Alicia Padilla, con firmas certificadas;

2) Copia de contrato de locación temporaria de fecha 28 de abril del 2021, firmado por el Sr. Pablo Fernando Loyola por poder y en favor del Sr. Luis Loyola y la Sra. Laura Alicia Padilla, con firmas certificadas;

3) Copia de carta documento n° 074801542, de fecha 4 de octubre de 2021 y su constancia de no retiro por parte de la demandada Laura Alicia Padilla;

4) Copia de carta documento n° 074834885, de fecha 11 de agosto de 2021, remitida por la demandada al Sr. Pablo Loyola;

5) Copia de Carta documento n° 074814515, de fecha 15 de junio del 2021, dirigido por la demandada Laura Alicia Padilla al Sr. Pablo Loyola;

6) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096203 (5), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a la demandada;

7) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096205 (0), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a Roberto Pomillo (garante de la demandada);

8) Copia de carta documento OCA n° RDQ0096204 (3), de fecha 7/5/2021, dirigida por Pablo Loyola a Gabriel Lezama (garante de la demandada);

VI - DERECHO:

Fundo la presente demanda en los artículos 1187, 1188 y pertinentes del Código Civil y Comercial de la Nación, art. 237 y concs. del Código Procesal Civil, Comercial y Tributario de la Provincia Ley 9.001, doctrina y jurisprudencia correspondiente.

X.- PETITORIO: Por lo expuesto a Us. solicito.-

- 1.- Me tenga por presentado, parte y domiciliado en el carácter invocado.
- 2.- De la demanda interpuesta, ordene se le imprima el trámite del 237, apartado II inc. 1 y 2 del CPCCyT, y disponga el dictado de sentencia monitoria;
- 3- Se admita la prueba ofrecida y ordene su producción.
- 4.- Al resolver haga lugar a la presente demanda en todas sus partes, con imposición de las costas del proceso en caso de oposición.

Provea de Conformidad y **SERA JUSTICIA**



VERÓNICA FUENTES MILANO
ABOGADA
MAT. 8681



VICTOR GUILLERMO HERNANDEZ
ABOGADO
Tº 74 Fº 995
MAT. 3487