

**INICIA JUICIO DE DESALOJO**

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

JUICIO: "DIAZ CARLOS EDUARDO Y OTRA C/ YULIANO NATALIA S/  
DESALOJO" EXPTE. N°: 1195/24.

CARLOS EDUARDO DIAZ D.N.I. 8.068.421 y de la Sra. MARIA ELENA MICALE D.N.I. 5.727.024, ambos con domicilio real en calle Larrea N° 2737, San Miguel de Tucumán, y constituyéndolo a los efectos procesales en el casillero digital de notificaciones n°20305985466 de mi letrado patrocinante Luis María Ousset, a S.S. respetuosamente digo:

**OBJETO**

Que vengo por la presente a iniciar juicio de **DESALOJO** en contra de la Sra. **YULIANO NATALIA**, D.N.I. 23.518.634, quien pido sea notificada de la presente acción en el domicilio ubicado en calle Florida n°3479, San Miguel de Tucumán, Tucumán.

**HECHOS**

Los suscribientes de esta acción, Carlos Díaz y Maria Elena Micale somos ambos adultos mayores, con padecimientos de salud de tipo coronarias (el caso del Sr. Díaz padezco de arterias tapadas que por su grado de avance no resulto pasible de una intervención quirúrgica), ambos somos hipertensos medicados y el caso puntual de la Maria Elena, padezco de una depresión crónica agravada por un estado de arritmia en su corazón. Todo ello se desprende de los certificados y prescripciones médicas que se acompañan conjuntamente a los estudios médicos que denotan que el estado de salud de mis conferentes no es adecuado, lo que amerita una especial consideración en atención como variable de vulnerabilidad pues somos adultos mayores con padecimientos y afecciones de salud severas.

Se hace constar que en la presente demanda se pone en conocimiento el estado de salud de los actores pues este proceso deberá ser resuelto con perspectiva de ancianidad y en ejercicio de una tutela judicial efectiva de los adultos mayores. Sobre este paradigma que obtiene recepción en el derecho, destacó que los aquí firmantes, el Sr. Díaz tiene 76 años de edad, es jubilado como empleado de comercio, percibe mensualmente haberes jubilatorios por la suma de \$500.000 (pesos quinientos mil). Por su parte la Sra. Micale tiene 77 años de edad, también es jubilada como docente, percibe mensualmente haberes jubilatorios por la suma de \$600.000 (pesos seiscientos mil) y padece problemas físicos limitantes como ser una artrosis de cadera lo que le impide desplazarse con naturalidad dependiendo, ante ello, de la ayuda de terceros.

Descripto ese cuadro de situación, que deberá ser ponderado al momento de resolver la cuestión con perspectiva de ancianidad, destacó cómo se originó la relación locativa con la Sra. Yuliano y por qué asistimos en consecuencia a hacer efectiva su obligación de restituir el bien que es propiedad de los aquí firmantes.

En el año 2.011 aproximadamente nuestro hijo, de nombre Carlos Italo Diaz D.N.I. 22.877.916, se mudó al inmueble de nuestra propiedad, junto con a quien ahora reviste el carácter de ex cónyuge, la Sra. **YULIANO NATALIA** y su hijo en común Santiago Diaz D.N.I. 47.653.512, nuestro nieto. La mudanza fue producto de una situación de inestabilidad económica de nuestro hijo, quien trabajaba vendiendo ropa de bebe en farmacias, agravada por la reticencia de la Sra. Yuliano a trabajar, lo que los llevó a no poder pagar un alquiler.

Lo cierto es que en el marco de la relación que nos contenía, decidimos alquilar el inmueble a nuestro hijo y esposa en un contexto en el que recién se emplazaban en la provincia luego de vivir en la Provincia de Buenos Aires y no poder afrontar un alquiler en la ciudad de Yerba Buena que estaba ubicado en calle Las Acacias. En la vivienda objeto del proceso vivieron durante un tiempo la Sra. Yuliano (quien permanece en la unidad), Juliana Agustina Serena Yuliano (hija del primer matrimonio de la Sra. Yuliano), nuestro hijo Carlos Italo Diaz y Santiago Diaz nuestro nieto.

Dado que se trataba de una locación a nuestro hijo, a su por entonces esposa y su nieto, la modalidad contractual no se formalizó bajo ningún instrumento pero lo cierto es que el Sr. Carlos Italo Diaz abonaba una mensualidad a sus padres por el alquiler del bien. Nuestro hijo, nos pagaba un alquiler bajo, ello entendiendo la difícil situación económica que atravesaba que fue contemplada por nosotros. Esa situación jamás se interrumpió ya que el Sr. Carlos Italo Diaz sabía que sus padres necesitaban el dinero para poder afrontar sus padecimientos de salud.

En el año 2.023, específicamente el mes de septiembre se produce el cese de la ocupación del bien de parte del hijo de mis conferentes y su nieto Santiago del inmueble objeto del proceso, ello producto de una medida judicial dictada en el marco de los autos caratulados "YULIANO NATALIA C/ DIAZ CARLOS ITALO S/ PROTECCIÓN DE PERSONA" EXPTE. N° 13596/23 que tramita por ante la Oficina de Gestión Asociada de Familia n° 4. Luego de ello, la Sra. Yuliano permanece impávida ocupando el bien y se niega y resiste a abonar una locación y mucho menos entregar el inmueble a sus legítimos propietarios pese a habérselo requerido mediante carta documento que acompaño a esta presentación y en la instancia de mediación previa que prevé la Ley 7.844 que se cerró sin acuerdo conforme surge del acta que se acompaña.

Se hace constar que la Sra. Yuliano fue intimada a entregar el inmueble y a abonar los alquileres adeudado mediante carta documento remitida en fecha 22/03/2.024, ello en un todo acorde a lo normado por el art. 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación. La Sra. Yuliano no sólo no entregó el bien sino que tampoco abonó las sumas reclamadas. Se tenga presente a los fines de la prosecución de la presente acción.

#### DERECHO

La acción instaurada encuentra su recepción legal en lo normado por nuestro Código Civil y Comercial de la Nación, el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, pero a su vez como correlato de sustrato normativo, la presente demanda se funda en la legislación de protección a las personas mayores, pues conforme acredito con la documental que se acompaña, la no disposición del bien que pertenece registralmente a los Sres. Diaz y Micale les genera un daño irreparable para los mismos que no resulta justo ni atinado a derecho.

Bajo este paradigma este caso debe ser resuelto, además de la normativa de rito y la legislación del Código Civil y Comercial de la Nación, bajo el **principio del interés superior de la persona mayor**, presente en la legislación local, Ley N°9519 de la provincia de Tucumán y en la Convención Interamericana sobre Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores.

A los fines de robustecer la acción instaurada, destacamos que se ha definido que se entiende por interés superior de la persona mayor, la máxima satisfacción, integral y simultánea de sus derechos y garantías. En igual sentido, cuando exista conflicto entre los derechos e intereses en el que sean partícipes personas mayores, como lo es este caso, deben de tener una protección especial, pues se entiende que forman parte de un grupo especialmente vulnerable. En el caso de marras, los firmantes de la presente acción, como producto de la ocupación ilegítima de la demandada en autos, no podemos ejercer nuestro derecho de propiedad que, a su vez, se convierte en un derecho de carácter instrumental pues es el que les permite administrar el bien y con su producido lograr una mejor calidad de vida en los tiempos que corren donde no gozamos de determinadas prestaciones.

Bajo el amparo de este principio es importante reconocer y proteger derechos tales como la dignidad, independencia, protagonismo y autonomía de la persona mayor, al bienestar, a la seguridad física, económica y social y a la salud incluidos de forma expresa en el marco legal referido anteriormente, derechos que, en la actuales circunstancias están siendo vulnerados por la reticente postura de la ocupante del bien a restituirlo.

Sumado a ello, la presente demanda se funda en la extinción del contrato de locación por la causal del art. 1217, 1218, 1223 del CCyC. Se solicita además que este proceso trámite de conformidad a lo normado por el art. 489, 490 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

**Villagra & Billone**  
**Abogados**

Nro. Sent: 257 Fecha Sentencia 26/09/2017

**DESALOJO: DEMANDA POR EL USUFRUCTUARIO. LEGITIMACION ACTIVA. NEGATIVA GENERAL POR EL DEMANDADO. CONFESION FICTA. VALOR PROBATORIO.**

Quando quien demanda por desalojo es el propietario o usufructuario aduciendo la existencia de un contrato de locación, la duda que asigna la insuficiencia de pruebas puede ser resuelta a favor de ellos, en atención a la jerarquía de su derecho. De autos surge que la parte actora acreditó la compra del inmueble transfiriendo la propiedad a sus hijos reservando para si el usufructo; que el demandado al contestar la demanda se limitó a realizar una negativa general sin fundamento alguno y ni siquiera expresó cual es el derecho que ostenta para ocupar el inmueble, tampoco aportó prueba conducente alguna. Referente a los hechos consignados en el pliego de posiciones. La simple negativa de los hechos formulado en el responde por el accionado constituye un mero acto de alegación carente realmente de entidad para neutralizar las consecuencias de la confesión ficta. Por lo que estimamos acreditado el contrato de locación verbal celebrado con el demandado el mes de julio de 2012, como así también que no abonara el alquiler desde agosto. Es que la rebeldía en la prueba de posiciones es suficiente por si sola para tener por ciertos los hechos aducidos y no desvirtuados, aunque hayan sido negados en la contestacion de la demanda; resultando innegable el valor probatorio que le adjudica el art. 325 del CPCCT.- DRES.: ALONSO- MANCA.

**PRUEBA DOCUMENTAL**

- 1- Copia de los documentos de las partes del proceso.
- 2- Estudios médicos de los actores.
- 3- Actuaciones correspondientes al juicio "YULIANO NATALIA C/ DIAZ CARLOS ITALO S/ PROTECCIÓN DE PERSONA" EXPTE. N° 13596/23 y "DIAZ CARLOS ITALO C/ YULIANO NATALIA S/ DIVORCIO" EXPTE. N° 14674/23.-
- 4- Carta Documento del mes de marzo de 2.024.
- 5- Informe de dominio y escritura de la propiedad.
- 6- Constancia Policial.
- 7- Recibos de haberes jubilatorios.

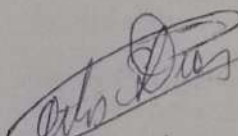
**PETITORIO**

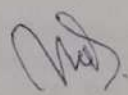
Por todo lo expuesto a S.S. respetuosamente pedimos:

- 1- Nos tenga por presentados, con domicilio legal constituido y nos confiera intervención de ley.
- 2- Tenga por iniciado el presente juicio de DESALOJO y le imprima el trámite de ley.
- 3- Oportunamente, haga lugar a la presente demanda con expresa imposición de costas a la accionada por ser de ley expresa.

Provea V.S. de conformidad.

**JUSTICIA**

  
Diaz Carlos Eduardo  
8068421

  
María Elena Micalles  
5.727.074