Expediente: **8309/16**
Carátula: **SALAS CELIA SOFIA C/ ROJAS LIDIA ELOISA Y OTRA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**
Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**
Fecha Depósito: **26/04/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - ROJAS, TOMASA IRENE-DEMANDADO
23277329204 - VACA, MARÍA EUGENIA-HEREDERO DEL ACTOR
30716271648511 - ROJAS, LIDIA ELOISA-DEMANDADO
90000000000 - SALAS, CELIA SOFIA-ACTOR
23277329204 - CAZUZA, TRINIDAD MARIA C.-POR DERECHO PROPIO
27275612923 - TULA, INES DEL VALLE-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - ROJAS, CARLOS DANIEL-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 8309/16

H104057757872

JUICIO: SALAS CELIA SOFIA c/ ROJAS LIDIA ELOISA Y OTRA s/ DESALOJO. Expte: 8309/16

San Miguel de Tucumán, 25 de abril de 2024

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en estos autos caratulados: "**SALAS CELIA SOFIA c/ ROJAS LIDIA ELOISA Y OTRA s/ DESALOJO. Expte: 8309/16** de los cuáles,

RESULTA:

Que a fs. 14/15 se presenta Celia Sofias Salas DNI: 22.925.956 con patrocinio letrado e inicia demanda de desalojo en contra de Lidia Eloisa Rojas DNI: 13.848.415 y cualquier otro ocupante, a fin de qur proceda a desalojar la propiedad ubicada en Avenida Perú Sud n° 533, Tafí Viejo, identificada en el plano de fraccionamiento como manzana n° 46, hoy matricula T 20535, nomenclatura catastral n° 380.777, matrícula y orden n° 2291/3837, circ 1, sec A. parc 8b, categoria urbano.

En fundamento de su pretensión la actora invoca su caracter de propietaria y que acordó con la accionada de modo verbal un alquiler por la propiedad. Asimismo manifiesta que la accionada se niega a restituirle el inmueble.

Sostiene que la accionada abonaba un alquiler de $1.000 en cuotas de $100 o $200 hasta llegar al monto acordado. Que luego de un tiempo aproximado de un año la demandada dejo de abonar el alquiler, por lo que la actora se vió obligada a solicitarle el reintegro de su propiedad, a lo que la demandada se negó. Sostiene que la demandada desde el inicio de la ocupación no abonó los servicios de agua y/o impuesto inmobiliario, que fueron soportados por la actora.

A fs. 22 se acompaña documentación original la que se encuentra reservada en caja fuerte del juzgado.

Corrido traslado de la demandada y realizada la constatación prevista con sujeción a lo normado en el art 423/424 Ley 6176, a fs. 41/44 se presenta la demandada Lidia Eloisa Rojas DNI: 13.848.415 y Carlos Daniel Rojas DNI: 48.713.486 con patrocinio letrado y contesta demanda solicitando su rechazo, con costas.

Niegan todos y cada uno de los hechos descriptos en la demanda, niegan la prueba en que se afirma la actora, salvo aquello que sea de expreso reconocimiento de su parte . En especial, niegan que Cecilia Sofia Salas pueda invocar legitimación activa como propietaria; niegan que pueda atribuirseles legitimación pasiva y niegan que se encuentren comprendidos en la categoría de cualquier otro ocupante.

Lidia Rojas niega haber acordado contrato verbal alguno con la actora; niega ser o haber sido alguna vez inquilina de la actora; niega haber acordado con la actora alquiler alguno, ni de $1.000 ni de $ 2.200. Manifiesta que la actora se contradice en la demanda conforme documentación que adjunta (acta de presentación por denuncia).

Niega haber abonado dinero o dejado de pagar, ya que expone la accionada que no conoce a la actora; niega actitud irrespetuosa de su parte, ya que no trató jamás con la actora.

Niega que la actora le solicitara el reintegro de la propiedad y que tenga derecho a solicitarle la restitución, por cuanto manifiesta que nunca tuvo trato con ella.

Deduce excepciones de falta de legitimación pasiva y activa, por no ser inquilinos de la actora ni han firmado jamas contrato de locación con la actora, por lo que no existió contrato verbal y que tienen la posesión del inmueble desde hace 3 años.

Como verdad de los hechos la parte demandada expone que el 10/04/2015 Rojas Lidia Eloisa celebró un contrato de locación con Eliana Guadalupe Décima respecto de la vivienda sita en Av. Perú n° 533 de la ciudad de Tafí Viejo, contrato que se encuentra agregado en autos a fs 18.

Manifiesta la demandada que desde entonces vive junto a sus dos hijos y era inquilina, hasta que despues de enero de 2016, la locadora dejó de contactarse con su parte e incluso de ir a cobrar el alquiler pactado, no volviendo a saber nada de ella. Por lo que comenzó a indagar sobre su condición frente al inmueble sin obtener datos al respecto ya que no se la reconocía por la zona, por lo que a partir de allí pasaron a detentar posesión del inmueble al cual han cuidado y mejorado durante este tiempo.

Indica la parte accionada que solo conoce a la actora por citación que se efectuó en la audiencia de mediación (8/11/2016) y en ese entonces su parte ya habia comenzado a hacer actos posesorios, al haberse Eliana Decima desentendido de la relación contractual y de todo tipo a su respecto.

Expone la parte demandada que la actora invoca un contrato de locación verbal sin fecha de inicio y/o término, y que no prueba haber efectuado la necesaria intimación formal que la ley establece ante una demanda de desalojo por falta de pago.

Expresa que de la documentación acompañada por la actora (informe de dominio), la actora es copropietaria, con lo que no sería titular en su caso de todo el inmueble, sino de una porción del mismo. Que tampoco acompaña titulo que lo demuestre. Que el hecho de pagar impuestos no es por si mismo acto de posesión suficiente y que si en todo caso el actor pretende la actora debatir posesiones no es este el marco adecuado.

Sostiene la parte accionada que en el barrio los vecinos la conocen como dueña de la casa, donde vive con sus dos hijos Jorge Daniel Alarcón y Carlos Daniel Rojas y conocen de su lucha personal

por mantener el inmueble del cual detentan la posesión pública, pacifica y continuada desde hace ya mas de 2 años. Concluyen que la actora no acreditó el contrato verbal o escrito, condiciones de una supuesta contratación, que no acredita su condicion de dueña, no acredita título ni siquiera posesión del inmueble, ni que su parte tenga obligación de restituir el inmueble.

En fecha 30/06/2020 rola resolución de medida cautelar de no innovar solicitada por la actora, por la que se ordena a los demandados se abstengan de modificar la situación de hecho existente en la porción del inmueble que ocupan en Av. Perú Sud N°533, Tafí Viejo, conforme inspección ocular realizada en autos en fecha 11/11/2019.

En fecha 9/09/2020 la letrada patrocinante de la parte actora comunica el fallecimiento de la actora Salas Celia Sofía y adjunta acta de defunción de fecha 8/8/2020. En fecha 10/03/2022 se apersona María Eugenia Vaca, quien el 23/05/2022 acompaña acta de nacimiento donde consta que es hija de la actora. Y en fecha 15/11/2022, al contestar María Eugenia Vaca el traslado del recurso de revocatoria deducido en fecha 31/10/2022 por la Defensora Oficial Civil y del Trabajo de la II° Nominación, nueva representante de la demandada, adjunta además sentencia de fecha 03/06/2021, dictada por el Juzgado de Familia y Sucesiones de la VIII Nominación que resuelve declararla heredera de Salas Celia Sofía, en carácter de hija.

Por lo que se encuentra acreditada la legitimación activa de Vaca Maria Eugenia en su carácter de heredera forzosa de la actora, por resolución de fecha 6/06/2023.

Abierta la causa a prueba y cerrado el período probatorio, se agregan los cuadernos ofrecidos por el actor A1 (Documental) -constancias de autos- y los cuadernos del demandado D1 (Instrumental) -constancias de autos- D2 (Informe ambiental) -no producida, conforme informe Actuarial de fecha 1/03/2024.

Por lo que repuesta planilla fiscal por el actor y contando la demandada con beneficio para litigar sin gastos, los autos se encuentran en estado de dictar sentencia, y

CONSIDERANDO:

La parte actora inicia demanda de desalojo en contra de Lidia Eloisa Rojas y cualquier otro ocupante del inmueble ubicado en Avenida Perú Sud n° 533, Tafí Viejo identificada en el plano de fraccionamiento como manzana n° 46, hoy matricula T 20535, nomenclatura catastral n° 380.777, matrícula y orden n° 2291/3837, circ 1, sec A. parc 8b, categoria urbano. Invoca su caracter de propietario del inmueble de litis y que con la demandada la celebrado un contrato de locación verbal y que la demandada ha dejado de abonar los alquileres.

Por su parte, la demandada expone que no es inquilina de la actora, desconoce la existencia del contrato verbal que invoca. Sostiene que el 10/04/2015 alquiló la vivienda sita en Av. Perú n° 533 de la ciudad de Tafí Viejo,a la Sra. Eliana Guadalupe Décima le dió a su parte en con la cual firmó contrato de locación que acompaña. Que despues de enero de 2016, la misma dejó de contactarse con su parte e incluso de ir a cobrar el alquiler pactado, no volviendo a saber nada de ella , con lo que a partir de allí pasaron a detentar posesión del inmueble al cual han cuidado y mejorado durante este tiempo.

Así trabada la litis, de manera preliminar, cabe destacar que el "proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una pretensión tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo, o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión.” (Salgado, “Locación, Comodato y Desalojo “.Pág. 257).

Nuestro ordenamiento procesal local, conforme el art. 490 NCPCCT, expresamente prevé que la acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible.

Así, la ley prevé que en esta vía únicamente se debatan cuestiones inherentes al uso y goce de la cosa; cuyo trámite es excepcionalmente abreviado y es concedido por el ordenamiento jurídico contra aquel cuya obligación de restituir sea exigible, no siendo el marco apropiado para reclamar la desocupación de un inmueble, si quién lo ocupa, alega y prima facie demuestra derechos posesorios sobre el mismo.

Debido a la naturaleza personal de la acción de desalojo, corresponde analizar, en primer lugar, si la parte actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, la cual fue negada por la parte demandada. La legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. Esto supone que, para que el juez esté en condiciones de examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto, asumiendo tal calidad.

Así.“Previo a examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como parte actora o demandada, sean quienes deban intervenir como tales. La circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución del inmueble por quien carece de derecho a permanecer en la ocupación del mismo, no exime al accionante de acreditar su legitimación, para promover la demanda, pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la concurrencia de la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado" (cfr. CSJTuc., sentencias N° 690 del 03/10/1996” (Petroil S.A. vs. López, Augusto s/ Desalojo"; cc. N° 819 del 23/10/1998; N° 113 del 08/3/2000; N° 570 del 09/8/2010 y sus citas).

Ahora bien, al promover la presente demanda la actora invoca su caracter de propietaria del inmueble de litis. Acompaña prueba instrumental consistente en informe de dominio del inmueble matrícula registral T-20535, ubicado en Bolivar L/C 4 Tafi Viejo donde son titulares de dominio Vaca Ismael Avelino y Salas Celia Sofia y rogatoria de inscripción de hijuela, propiedad indivisa del inmueble matricula T-18077, correspondiente a la sucesión de Vaca Ismael Avelino. Sin embargo alega la existencia de un contrato de locación verbal con la demandada y falta de pago.

Al respecto, cabe señalar que resulta sustancialmente diferente la cuestión cuando la accionante esgrime la calidad de propietario, de cuando el ejercicio de la acción se funda en una relación de naturaleza contractual, en este caso contrato de locación verbal, ya que la actora debe acreditar la existencia de la relación contractual, antes que su derecho de propiedad sobre el mismo.

La jurisprudencia expone que: "Entonces, la calidad de propietario no necesita ser invocada para accionar por desalojo cuando se lo hace sobre la base de un contrato (cfr. CNApelCivil, Sala I, sentencia del 20/3/1999, en autos “Nela S.R.L. c. Salwin S.R.L.”, en LL 1999-F, 406 - DJ 2000-1, 655). En tales casos, el accionante debe acreditar la existencia de la relación contractual y, en el caso el incumplimiento, lo que le otorga el derecho a demandar la restitución del inmueble, antes que su derecho de propiedad sobre el mismo. (CCDOyL - Sala 2 Nro. Sent: 1 Fecha Sentencia 01/02/2024).

De lo que surge que la actora debe probar fehacientemente la locación, aunque sea verbal. Cabe precisar que el contrato de locación se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, por lo que puede celebrarse incluso en forma verbal, no se requiere formalidad alguna y quien lo invoca debe aportar elementos de prueba que generen la convicción sobre su celebración. (art 322

NCPCC).

Por lo tanto invocando la parte actora un contrato de locación verbal, debía probar la relación locativa y el incumplimiento en los pagos del alquiler como requisitos básicos para que prosperase la demanda, lo que no surge acreditado en autos.

La actora en autos solo acompaña prueba instrumental que alude al derecho de propiedad. Acompaña además un acta de presentación por denuncia realizada en la comisaría de Tafí Viejo de fecha 18/11/2015 por Vaca María Eugenia (hija de la actora) en contra de la demandada Rojas Lidia Eloisa y donde manifiesta que posee un departamento ubicado en Avenida Perú 533, Tafí Viejo el cual alquiló a la demandada Rojas Lidia Eloisa, que firmaron un contrato el cual se cumple en Abril de 2017, y que tiene que abonar la suma de $2.200 y donde denuncia hechos que no hacen a la materia del desalojo. A más de ello, son manifestaciones unilaterales de la denunciante.

Por lo tanto, las pruebas instrumentales obrantes en autos no resultan idóneas a fin de probar el contrato de locación verbal que invoca la parte actora. Réparese que la demandada niega la existencia del contrato de locación verbal y acompaña un contrato de locación sobre el inmueble de litis celebrado con Eliana Guadalupe Décima, que se encuentra agregado en autos y cuyo instrumento privado de fecha 10/04/2015 posee las firmas certificadas por autoridad policial.

En autos la actora no prueba la locación verbal invocada, por lo que no aporta pruebas conducentes que permitan tener por acreditada la legitimación activa invocada por la actora, por lo que corresponde el rechazo del desalojo impetrado por la accionante.

En definitiva, la parte actora que peticionó el desalojo del inmueble en virtud de un supuesto convenio locativo celebrado verbalmente con la demandada no probó su existencia, por lo tanto, no surgiendo la calidad de locadora de la parte actora a los fines de obtener el desahucio del inmueble en cuestión, no se encuentra legitimada para iniciar la acción de desalojo, (sin perjuicio de las acciones posesorias o petitorias que le pudieren corresponder).

Por lo que se rechaza la demanda de desalojo incoada por Celia Sofia Salas, continuada en esta instancia por su heredera María Eugenia Vaca, en contra de Lidia Eloisa Rojas y cualquier otro ocupante, respecto del inmueble sito en Avenida Perú Sud n° 533, Tafí Viejo identificada en el plano de fraccionamiento como manzana n° 46, hoy matricula T 20535, nomenclatura catastral n° 380.777, matrícula y orden n° 2291/3837, circ 1, sec A. parc 8b.

En cuanto a la posición asumida por la parte demandada, que invoca que es poseedora a título de dueña del inmueble de litis, el resultado arribado no implica reconocimiento del derecho invocado, pues rechazada la demanda, resulta inoficioso ingresar en su tratamiento.

Las costas se imponen a la actora vencida por ser ley expresa (art. 61 NCPCCT).

Por ello,

RESUELVO:

I- NO HACER LUGAR a la acción de desalojo promovida por **CELIA SOFIA SALAS,** continuada en esta instancia por su heredera María Eugenia Vaca, en contra de **LIDIA ELOISA ROJAS,** y cualquier otro ocupante, respecto del inmueble sito en Avenida Perú Sud n° 533, Tafí Viejo identificada en el plano de fraccionamiento como manzana n° 46, hoy matricula T 20535, nomenclatura catastral n° 380.777, matrícula y orden n° 2291/3837, circ 1, sec A. parc 8b, conforme se considera.

II- COSTAS: como se consideran.

III- HONORARIOS: en su oportunidad.

HÁGASE SABER. RDVB

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V Nominación

Actuación firmada en fecha 25/04/2024

Certificado digital:
CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.