

Expediente: **3369/22**

Carátula: **FERNANDEZ ELIA MARINA Y OTRO C/ DIARTE FLORENCIA LUCIA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **04/04/2025 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

20268833596 - *FERNANDEZ, ELIA MARINA-ACTOR*

20268833596 - *MANSILLA, SERGIO FRANCISCO-CO-ACTOR*

90000000000 - *DIARTE, FLORENCIA LUCIA-DEMANDADO*

20284411510 - *GUZMAN, JONATHAN DANIEL-DEMANDADO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 3369/22



H106028320447

### **DOC. Y LOC. II° NOMINACIÓN**

**JUICIO: “ FERNANDEZ ELIA MARINA Y OTRO C/ DIARTE FLORENCIA LUCIA S/ DESALOJO”  
EXPTE N° 3369/22.-**

San Miguel de Tucumán, 03 de Abril de 2025

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en estos autos y;

#### **RESULTA:**

Que en fecha 21/05/2024 (según surge del sistema informático) se presentan Sergio Francisco Mansilla y Elia Marina Fernández, mediante sus letrados apoderados Pedro Segundo Cruz y Felipe José Segundo Cruz e inician juicio de desalojo en contra de Florencia Lucía Diarte y de cualquier otro ocupante, reclamando la entrega y desocupación del inmueble ubicado en Avenida Independencia n° 2098, esquina Amador Lucero, de esta ciudad, basado en la causal de intrusión.

Manifiestan que conforme acreditan con la copa certificada del folio 411 del protocolo notarial correspondiente a la escritura pública n° 201 pasada el 10/05/2006 ante el Registro Notarial n° 36, adquirieron el inmueble objeto de desalojo. Aducen que antes de instrumentarse la operación de

compra se verificó la tradición del bien por parte del anterior titular Dante Domingo Domínguez Sotillo a su favor.

Exponen que desde dicho momento son copropietarios de la propiedad y en tal carácter la cuidan y la mantienen en condiciones. Alegan que no realizaron más edificaciones de las que ya estaban desde antes de la compra y que tampoco la usaron como residencia habitual ni permanente, ni la dieron en alquiler o en comodato.

Indican que a mediados del año 2022 con motivo de una visita al lugar se enteraron que estaba siendo ocupado por extraños que en ese momento no quisieron identificarse. Aducen que el mismo actuar ocurrió tiempo después con los posteriores ocupantes relevados en la inspección ocular. Es así que iniciaron el proceso de mediación de donde surgió la identidad de al menos una intrusa, la aquí demandada.

Sostienen que se sucedieron un par de audiencias de mediación en donde hubo tratativas para una pronta desocupación del bien, hasta que la Sra. Diarte manifestó que el 08/10/2022 habría sido despojada del inmueble que ella misma ilegítimamente ocupaba.

Expresan que según surge de la página web del Poder Judicial aquella inició una acción de amparo a la simple tenencia caratulado “Diarte Florencia Lucía vs Quiroga Olga y otros s/ Amparo a la Simple Tenencia. Expte n° 5051/22” que tramitaba ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V° Nominación, contra los otros ocupantes que ella identifica como Claudio Gómez, David Gómez y Olga Quiroga.

Manifiestan que allí surge que la demandada Florencia Lucía Diarte narra que ocupaba el bien con sus dos hijas menores y que lo hizo por el lapso de un año y siete meses, hasta que una vecina de nombre Stella Maris Díaz se comunicó con ella para advertirle que había ruidos y movimientos extraños en la propiedad. Relatan que aquella dijo que llamó a la Policía para pedir auxilio y que al llegar al lugar estaban las tres personas que ella demandó.

Agregan que al concurrir la demandada al Ministerio Público Fiscal el 09/10/2022 ante la Unidad de Delitos Complejos para efectuar una denuncia reconoció su carácter de usurpadora y declaró que también lo es cualquier intruso que pueda estar ahora o después que ella ocupando la propiedad. Alegan que ignoran si los otros intrusos están ocupando en forma conjunta con la Sra. Diarte. Ofrecen pruebas y solicitan se haga lugar al desalojo de la inmueble de su propiedad en contra de la demandada y de cualquier intruso u ocupante que la haya reemplazado.

Corrido traslado de la demanda, se presenta el 06/08/2024 el ocupante Jonathan Daniel Guzmán mediante la letrada Romina María Punturo. En dicha ocasión invocó personería de urgencia conforme las previsiones de los arts. 5 y 6 Procesal ley n° 9531 en tanto su representado no podía concurrir a la primera audiencia fijada por su estado de salud.

Manifestó la existencia de prejudicialidad en cuanto tramita ante la Unidad Fiscal de Estafa, Usurpaciones y Delitos Telemáticos bajo el sumario S-073832/2022 una causa penal por usurpación, por lo que existe la posibilidad de sentencias contradictorias. Consideró que se debería suspender este proceso ya que este juicio se encuentra supeditado a la posible comisión de un hecho delictivo. Agrega que la prejudicialidad penal constituye un principio de orden público que dispone un estado de suspensión del dictado de la sentencia civil, sujeto a lo resuelto en el fuero represivo, para el caso de existir una causa penal pendiente y válidamente promovida por el mismo hecho investigado. Cita jurisprudencia.

Asimismo, niega cada uno de los hechos denunciados e invocados por la parte actora toda vez que no hacen más que expresar una falacia total sobre la cuestión traída a debate, siendo falaz y carente de fundamentos fácticos lo sostenido en la demanda.

Expone que principios del mes de julio de 2022 la Sra. Diarte al conocer la necesidad de una vivienda de su grupo familiar le ofreció un inmueble en el cual habitaba hace más de cinco años y que por ello comenzó la tratativa de compra. Afirmó que consultó a varios vecinos, que todos le dijeron que el bien se encontraba abandonado y sin construcciones desde más de 20 años y que aproximadamente hace 5 años la Sra. Diarte había colocado una casilla de madera en donde vivía junto a sus dos hijos.

Que al momento de concretar la compra de la propiedad procedió a consultar a un abogado quien le indicó que efectuara un acta de entrega de posesión y cesión de derechos y acciones posesorias. Así, indica que se dirigió a la Escribanía Nuri Reg. Notarial n° 102 en donde en fecha 22/11/2022 efectuó la escritura pública n° 404.

Manifestó que ya en posesión del bien y actuando con ánimo de dueño es que procedió a realizar mejoras, a hacer instalaciones y conexiones de agua, tal como adjunta en fotos. Añade que puso un tanque cisterna y que realizó todas las conexiones debidamente acreditadas, que hizo un baño, efectuó mejoras en el frente, construyó una habitación y emparejó el terreno.

Que luego de haber instalado el agua y construido un baño digno para su grupo familiar, ya que vivían hace aproximadamente un año en situación precaria, es que decidieron seguir invirtiendo en lo que consideraban su hogar. Que posterior a ello se puso en contacto el apoderado de la parte actora, quien les manifestó y puso en su conocimiento quienes eran los titulares registrales, por lo que comenzaron una larga conversación porque su interés siempre fue la de solucionar el inconveniente y efectivizar la compra de la propiedad; situación que hasta la actualidad sigue persistiendo.

Aducen que su accionar siempre se basó en la buena fe y que fue víctima de estafa por parte de la Sra. Diarte. Ofrece pruebas.

Por su parte, en la audiencia del 06/08/2024 se tuvo por incontestada la demanda por la Sra. Florencia Lucía Diarte.

Abierta la causa a prueba, se producen las que constan en autos. Repuestos los derechos fiscales adeudados por las partes, los presentes autos quedan en condiciones de dictar sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

Que los actores, Sergio Francisco Mansilla y Elia Marina Fernández, inician juicio de desalojo reclamando la entrega y desocupación del inmueble de su propiedad ubicado en Avenida Independencia n° 2098, esquina Amador Lucero de esta ciudad. Invocan el carácter de propietarios del bien y la causal de intrusión.

Corrido traslado de la demanda, la accionada Florencia Lucía Diarte no contestó demanda en tiempo y derecho propios.

Por su parte, se presentó el ocupante Jonathan Daniel Guzmán, invocó personería de urgencia y manifestó la existencia de prejudicialidad en cuanto tramita ante la Unidad Fiscal de Estafa, Usurpaciones y Delitos Telemáticos bajo el sumario S-073832/2022 un proceso penal de usurpación sobre el bien objeto de litis.

Expuso que principios del mes de julio de 2022 la Sra. Diarte al conocer la necesidad de una vivienda de su grupo familiar le ofreció un inmueble en el cual habitaba hace más de cinco años y que por ello comenzó la tratativa de compra. Afirmó que consultó a varios vecinos, que todos le dijeron que el bien se encontraba abandonado y sin construcciones desde más de 20 años y que aproximadamente hace 5 años la Sra. Diarte había colocado una casilla de madera en donde vivía junto a sus dos hijos.

Que al momento de concretar la compra del bien procedió a consultar a un abogado quien le indicó que realice un acta de entrega de posesión y cesión de derechos y acciones posesorias, lo cual hizo en la Escribanía Nuri Reg. Notarial n° 102 el 22/11/2022 bajo la escritura pública n° 404.

Manifestó que ya en posesión del bien y actuando con ánimo de dueño es que procedió a efectuar mejoras, hacer instalaciones y conexiones de agua entre otras varias cuestiones.

Así planteada la cuestión entonces, resulta necesario analizar en primer término, el planteo de prejudicialidad realizado por el ocupante del bien al contestar demanda. En este sentido es importante destacar que el art. 1774 del CCyCN dispone que la acción civil y la acción penal resultantes del mismo hecho pueden ser ejercidas independientemente. Que en los casos en que el hecho dañoso configure al mismo tiempo un delito del derecho criminal, la acción civil puede interponerse ante los jueces penales conforme a las disposiciones de los códigos procesales o las leyes especiales.

A su vez que el art. 1775 de dicho digesto legisla que si la acción penal precede a la acción civil, o es intentada durante su curso, el dictado de la sentencia definitiva debe suspenderse en el proceso civil hasta la conclusión del proceso penal, con excepción de los siguientes casos: a) si median causas de extinción de la acción penal; b) si la dilación del procedimiento penal provoca, en los hechos, una frustración efectiva del derecho a ser indemnizado; y c) si la acción civil por reparación del daño está fundada en un factor objetivo de responsabilidad.

Ahora bien, como es sabido, el art. 181 del Código Penal protege el uso y goce pacífico de un bien inmueble por el hecho de la posesión. Por lo que, para que se cometa el delito de usurpación allí legislado, tiene que afectarse la posesión que ostente quien es despojado. En efecto, dicha norma establece que será reprimido con prisión de seis meses a tres años: 1) el que por violencia, amenazas, engaños, abusos de confianza o clandestinidad despojare a otro, total o parcialmente, de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho real constituido sobre él, sea que el despojo se produzca invadiendo el inmueble, manteniéndose en él o expulsando a los ocupantes; 2) el que, para apoderarse de todo o parte de un inmueble, destruyere o alterare los términos o límites del mismo; 3) el que, con violencias o amenazas, turbare la posesión o tenencia de un inmueble.

Asimismo que, *"la acción de desalojo es personal quedando excluidas de su ámbito de conocimiento todas las otras cuestiones directa o indirectamente vinculadas al desahucio que excedan el conflicto meramente atinente a la tenencia de la cosa, siendo, por ende, ajeno a su órbita, lo que lleva a dirimir la propiedad o la posesión, toda vez que para el reconocimiento de tales derechos hay vías procesales típicas, destinadas a satisfacer reclamaciones reivindicatorias o posesorias (Salgado, Alí Joaquín, "Locación, Comodato y Desalojo", Ed. Rubinzal-Culzoni, págs. 282/283). Como reiteradamente lo vienen señalando numerosos precedentes jurisprudenciales, no se trata de discutir en el juicio de desalojo el ius possidendi o el ius posesionis, sino de verificar la seriedad o verosimilitud de la defensa que hace valer el pretense intruso, exigencia mínima para que la invocación tenga virtualidad de paralizar el desalojo" (CSJT, en "Piskulic de Ibarra R.T. y otra vs. Romano Juan Carlos y otros S/Desalojo, 29/07/94, Alderete Pablo Ernesto vs. Pedro Angel Caro S/Desalojo, 24/08/94. Dres.: Ponsati - Brito - Dato. Sentencia n° 110 04-03-96, "Allende Dora Ester vs. Artaza Adan y otros s/Desalojo por tenencia precaria") (Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 3, sentencia n° 252 del 14/08/2024).*

En consecuencia, la existencia de una acción penal que tramita ante la Unidad Fiscal de Usurpaciones y Estafas bajo la carátula “Quiroga Olga Elvira, Diarte Florencia Lucía s/ Usurpación. Art. 181. Víctima: Diarte Florencia Lucía, Quiroga Olga Elvira. S-073832/2022”, en donde se investiga el delito de usurpación de propiedad, no impide por sí misma la procedencia de la presente acción de desalojo,

En ese sentido, nuestra Corte Suprema de Justicia (cfr. CSJT, sentencias n° 192 del 17/03/2009 y n° 749 del 28/08/2002), ha interpretado que, a los efectos de juzgar si se han configurado o no los elementos del tipo previsto en el artículo 181 del Código Penal debe atenderse a la posesión o tenencia del bien jurídico tutelado y que las cuestiones que se susciten en torno a los derechos sobre el inmueble tendrán que aclararse en sede civil, puesto que para ello la parte actora debe demostrar que se encuentra facultada para reclamar la entrega del inmueble por ser titular del derecho de uso y goce sobre el mismo.

Así, surge evidente en la especie que al tratarse de cuestiones controvertidas con matices diferentes sobre un mismo bien cada una debe ser dilucidada en el marco de su propio proceso, no gozando la causa penal por su sola existencia de la virtualidad de suspender el dictado de la sentencia en el presente proceso de desalojo. A lo que debe sumarse que la cuestión puede encuadrarse en la excepción del apartado b) del art. 1775 del CCyCN. Véase que, se advierte una dilación en el proceso penal, cuya última actuación referida a dicho proceso tuvo lugar el 27/05/2024, mientras los presentes autos de desalojo se encuentran en condiciones de dictar sentencia. Incluso también nótese que en fecha 17/05/2023 en el proceso penal se dispuso el archivo de dichas actuaciones de conformidad con lo establecido por el art. 154 segundo supuesto del C.P.P.T al no surgir elementos de convicción para atribuir a alguna de las partes la comisión de un hecho punible, dado que no se pudo acreditar con el grado de verosimilitud suficiente quien efectivamente tenía la posesión del inmueble y tampoco se aportó evidencias en tal sentido. Actuaciones que fueron desarchivadas luego a pedido de la Sra. Elia Marina Fernández el 05/03/2024.

Por último, resulta dirimente para arribar a la solución que se adopta la circunstancia de que las normas citadas -art. 1774 CCCN y concordantes- se encuentran en el "Título V - "Otras fuentes de las obligaciones", Capítulo I, "Responsabilidad civil", es decir, resultan aplicables respecto del resarcimiento de daños derivados de incumplimientos obligacionales, cuestión manifiestamente ajena a este proceso en el cual se persigue la satisfacción de la obligación exigible de restituir un bien.

Por lo expuesto entonces, **no corresponde hacer lugar al planteo de prejudicialidad** efectuado por el ocupante Jonathan Daniel Guzmán.

Así, resuelta esta primera cuestión corresponde ahora analizar si en autos se encuentran justificados los requisitos de procedencia de la presente acción deducida por la parte actora, toda vez que estos se constituyen en presupuestos preliminares y necesarios para la eventual declaración del derecho a su favor. Se deberá por lo tanto, examinar la legitimación activa de los Sres. Sergio Francisco Mansilla y Elia Marina Fernández aún cuando aquella no hubiera sido cuestionada por la parte demandada.

En la especie entonces, los actores invocan ser propietarios del inmueble cuyo desalojo pretenden. En tal sentido, acompañan copia de la escritura de venta n° 201 de fecha 10/05/2006 pasada ante la Escribana Graciela María Alu de la cual surge que son titulares dominiales del bien. Asimismo, de dicho instrumento también se desprende que la tradición fue verificada con anterioridad a la celebración de dicho documento.

En este orden de ideas, como es sabido, el carácter de propietario en nuestro derecho se adquiere con escritura pública (art. 1017 inc. a del Código Civil y Comercial de la Nación) y tradición de la cosa (art. 750 del CCyCN), siendo necesario que la adquisición tenga publicidad suficiente para su oponibilidad (art. 1893 de la citada legislación). A su vez, es doctrina reiterada de nuestro Superior Tribunal de Justicia que, quien invoca su calidad de propietario, debe acompañar el título pero además debe acreditar la posesión de la cosa, esto es, que alguna vez se le hizo la tradición del inmueble (cfr. CSJT, “Petroil S.A. vs. López Augusto s/ Desalojo, sentencia n° 690 del 03/10/1996; “Coop. Vivienda Crédito y Consumo La Perla del Sud vs. Jiménez Martínez Luis Rito y otro s/ Desalojo por tenencia precaria” sentencia n° 819 del 23/10/1998; “Vitalote María Florencia vs. Wardi Reimundo Rodolfo y otra s/ Desalojo, sentencia n°171 del 13/03/2006; “Finca San Antonio vs. Carbajal Damián s/ Desalojo” sentencia n° 570 del 09/08/2010, “Greenfield S.A. vs. Daza Carolina s/ Desalojo” sentencia n° 1653 del 27/12/2016, entre otras).

En consecuencia, acreditado el título que invocan los actores, se advierte que aquellos también cuentan con la tradición del inmueble en cuestión, tal como se hizo constar en el instrumento público y que ejercieron la posesión del bien; requisito ineludible para el progreso de la presente acción.

Véase que, de la declaración de la testigo Karen Belén Díaz del 24/10/2024, que fuera ofrecida por el ocupante, surge que ella manifiesta que se crió en la zona desde chiquita, desde hace quince años o un poquito más (respuesta a la pregunta n° 1). Que ella veía en el bien objeto de litis un hombre que iba, veía un ratito y se iba (respuesta a la pregunta n° 2). Que no sabe quienes son los propietarios, que los conocía de cara nomás pero que siempre iban al terreno y luego se iban (respuesta a la pregunta n° 5). Declaró que los ocupantes son buenos vecinos (respuesta a la pregunta n° 6) y que no sabe quienes son los dueños pero que ellos iban un ratito y se iban y que ahora está una pareja, es decir, el ocupante Guzmán y su señora (respuesta a la pregunta n° 7).

Ante la repregunta de la parte actora indica que no sabe quien iba a la propiedad antes de la ocupación actual, porque ella lo veía de lejos y se iba, que no conoció su nombre. Aclara que nunca escuchó nombrar a la Sra. Diarte.

Es decir, reconoce la testigo que personas a quienes no puede identificar pero que son distintas a la demandada y al actual ocupante del bien concurrían a la propiedad a verificar el estado en el que ella se encontraba, que ellos eran los dueños y que los conocía de cara solamente.

Asimismo, del expediente penal identificado como S-073832/2022 caratulado “Quiroga Olga Elvira, Diarte Florencia Lucía s/Usurpación. Art. 181. Víctima: Diarte Florencia Lucía, Quiroga Olga Elvira” que tramita ante la Unidad Fiscal de Usurpaciones y Estafas, cuyo link de acceso fue remitido el 29/10/2024, surge que el 09/10/2022 la aquí demandada Florencia Lucía Diarte dijo que ella se encontraba en juicio con el dueño de la casa y que ya habían llegado a un arreglo. A su vez, de la consulta por la página web del Poder Judicial de la acción caratulada “Diarte Florencia Lucía vs Quiroga Olga y otros s/Amparo a la simple tenencia. Expte n° 5051/22” que tramita en el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V° Nominación, se advierte que en la demanda la Sra. Diarte reconoce que recibió una citación judicial para concurrir a una audiencia de mediación entablada por los actores Fernández y Mansilla y que se encontraba en tratativas con ellos para la restitución del bien en virtud de su carácter de propietarios.

Detalló que estaba en arreglo con los verdaderos dueños del terreno, que eran un pareja, y que ellos le iban a dar un dinero a cambio de que ella les devolviera el terreno.

Así entonces, se advierte que se encuentra probada e incluso reconocida por la demandada la condición de propietarios de los Sres. Sergio Francisco Mansilla y Elia Marina Fernández y por lo tanto ambos se hallan legitimados activamente para deducir la presente acción de desalojo.

Por su parte, el carácter de intrusa no ha sido negado por la demandada Florencia Lucía Diarte, quien no contestó demanda, lo cual presupone conformidad con los hechos afirmados en ella; según lo normado por el art. 263 del CCyCN.

Y es que, aunque las respuestas de oficio de EDET de fechas 13/08/2024 den cuenta del alta de los servicios de luz en el domicilio de litis a nombre de Florencia Lucía Diarte y luego el cambio de titularidad a nombre de Olga Elvira Quiroga y Jessica Giselle Sarmiento; es importante destacar que del expediente penal identificado como S-073832/2022 “Quiroga Olga Elvira, Diarte Florencia Lucía s/Usurpación. Art. 181. Víctima: Diarte Florencia Lucía, Quiroga Olga Elvira” que tramita ante la Unidad Fiscal de Usurpaciones y Estafas, surge que el 09/10/2022 la aquí demandada Florencia Lucía Diarte dijo estar usurpando la vivienda de Avenida Independencia n° 2098, esquina Amador Lucero de esta ciudad, desde hace más de un año, que ella se encontraba en juicio con el dueño de la casa y que ya habían llegado a un arreglo. Añadió que ella llegó a la vivienda el 08/10/2022 y vio que había gente que estaba dentro de su casa sacando sus cosas. Expuso que en el momento que los denunciados ingresaron en la vivienda ella estaba en arreglo con los verdaderos dueños del terreno, que eran un pareja, y que ellos le iban a dar un dinero a cambio de que ella les devolviera el terreno.

De igual manera en el acta de intervención y comunicación a Fiscalía en la que constan estos dichos, también se advierte que el auxiliar de turno Sargento Ayudante Marcelo Flores procedió a entrevistar a un vecino de la zona quien le dijo que la casa fue usurpada por la Sra. Diarte hace más de un año pero que solo eso podía aportar porque no quería tener ningún tipo de problema con nadie.

A su vez, también surge que el 13/05/2024 la accionada Florencia Lucía Duarte declaró que el día sábado 08/10/2022 a las 19.00 hs aproximadamente recibió un llamado telefónico de una vecina de su casa sita en Av. Independencia n° 2098, esquina Amador Lucero de esta ciudad en la que le comunicaba que escuchaba muchos ruidos de gente en su vivienda, que su perro había salido y que sus cosas estaban afuera en la vereda y el patio. Informó que regresó a su propiedad y fue recibida por una persona de nombre Olga, que no conocía, quien le dijo que era la nueva dueña de esa casa, que se la habían vendido pero que no le mostró los papeles que acreditaban esta circunstancia. Que advirtió que habían cambiado el candado del portón, que habían roto su candado y así habían ingresado. Señaló que Olga se encontraba en la casa con 5 o 6 hombres y que uno de ellos era Claudio Gómez, quien vive cerca de allí. Que el Sr. Gómez ya había estado mirando la casa porque él sabía que era usurpada, pero que no sabía como se había enterado de eso. Aduce que luego se enteró que Olga es la mujer de Claudio Gómez. Agregó que ella vivió en esa casa dos años. Que ella ingresó con Ricardo Gómez, el padre de sus hijos, que pusieron puertas, hicieron un baño y cerraron una pieza. Que los vecinos la apoyaron para que ella este allí porque ahí se escondían ladrones para robar y que también lo usaban como prostíbulo.

Añadió que en el momento que dicha gente ingresó en la vivienda ella estaba en arreglo con los verdaderos dueños del terreno, que eran un pareja, y que ellos le iban a dar un dinero a cambio de que ella les devolviera el terreno. Expuso que se llevaron a cabo una o dos audiencias con ellos que quedaron en la nada y que por eso sabía que los papeles que Olga refería eran falsos.

Es decir, de las propias manifestaciones de la demandada Florencia Lucía Diarte en la causa penal referenciada surge sin lugar a dudas que ella reconoció que ingresó a la vivienda sin que exista vínculo jurídico alguno con sus propietarios. Véase que ella declaró que estaba usurpando el bien cuando fue despojada de su tenencia y que se encontraba en tratativas con los dueños del inmueble para restituirlo.

Sumado a que de la consulta por la página web del Poder Judicial de la acción caratulada “Diarte Florencia Lucía vs Quiroga Olga y otros s/Amparo a la simple tenencia. Expte n° 5051/22” que tramita en el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la V° Nominación, surge que en la demanda si bien la Sra. Diarte refirió que ingresó pacíficamente a vivir en la propiedad junto a sus dos hijos menores hace un año y siete meses aproximadamente, reconoció que recibió una citación judicial para concurrir a una audiencia de mediación vinculada a las presentes actuaciones. Que como consecuencia de ello, buscó asesoramiento legal en la Defensoría Oficial y concurrió a la primera audiencia de mediación. Que en ella los actores Fernández y Mansilla fundaron su derecho en el título de propiedad que les habría conferido la compraventa del inmueble efectuada en fecha 10/05/2006 por la escritura pública n° 201 pasada ante la escribana titular del Registro n° 36. Así, comenzaron tratativas para arribar a un acuerdo entre las partes (Fernández Elia por un lado y Florencia Diarte por el otro). Adujo que se celebraron 3 audiencias de mediación (en fechas 12/09/22, 23/09/22 y 28/09/22) que pasaron a distintos cuartos intermedio y que la siguiente audiencia fue fijada para el día 20/10/2022, al existir un principio de acuerdo entre las partes de ese proceso.

Es decir, la demandada reconoció que se encontraba en tratativas para la restitución del bien a sus propietarios.

Por su parte, el ocupante Jonathan Daniel Guzmán al producirse la constatación de los arts. 496 a 498 Procesal ley n° 9531 reconoció que él compró de buena fe a la Sra. Florencia Diarte la propiedad objeto de litis.

En igual forma, al contestar demanda y absolver posiciones el 24/10/2024 volvió a manifestar que él le compró la vivienda objeto de litis a la demandada Florencia Lucía Diarte, que él es un comprador de buena fe y que la gente le decía que allí no vivía nadie ya que era un terreno baldío. Que Florencia Lucía Diarte vivía allí desde hace 3 o 4 años y que nunca supo que la corrieran ni nada, por eso él se quedó. Agregó que el terreno estaba abandonado, con un baño roto, el cual él acomodó y que al segundo mes de encontrarse viviendo en ese lugar le entraron a robar porque la tapia era bajita (respuesta a la posición n° 1).

Añadió que no sabía quienes era los propietarios sino no compraba la vivienda, ya que él no iba a gastar la poca plata de la que disponía para construir en un lugar del que sabía lo iban a correr (respuesta a la posición n° 2).

Asimismo, expuso que desconocía que la propiedad era de los actores y que lo que busca es que le reconozcan lo que él hizo en la propiedad para irse a otro lugar, a buscar un nuevo alquiler (respuesta a la posición n° 3).

Es decir, de sus dichos se desprende que le compró la propiedad a la Sra. Florencia Lucía Diarte, quien no tiene derecho alguno sobre el inmueble, razón por la cual y de conformidad con lo prescripto por el art. 399 CCCN, los derechos adquiridos por éste poseen las mismas cualidades que la ocupación de su transmitente.

En cuanto a la exigibilidad de la obligación de restituir surge con claridad de la circunstancia de haberle sido requerida fehacientemente a la demandada, al menos, en oportunidad de la mediación previa a este proceso y al ocupante, al correrle traslado de la demanda. De resultas, la obligación de restituir la propiedad respecto de ambos también deviene exigible.

Siendo así entonces, y no habiendo la accionada ni el ocupante aportado prueba alguna de que detenten un derecho legítimo para permanecer en el inmueble en cuestión (cfr. art. 499 Procesal ley n° 9531), su obligación de restituir deviene exigible, razón por la cual corresponde hacer lugar a la

demanda de desalojo instaurada en su contra en todas sus partes.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la acción de desalojo promovida por Sergio Francisco Mansilla y Elia Marina Fernández, en contra de Florencia Lucía Diarte y de Jonathan Daniel Guzmán sobre el inmueble sito en Avenida Independencia n° 2098, esquina Amador Lucero, de esta ciudad.

Por su parte, en cuanto al plazo otorgado para la restitución del bien, surge de las constancias de autos que en el inmueble habitan los hijos menores de edad del ocupante Jonathan Daniel Guzmán, tal como lo informa al contestar demanda y como surge de la constatación dispuesta por los arts. 496 a 498 Procesal ley n° 9531. Incluso en dicha ocasión informó el ocupante que también vive en la parte de adelante de la propiedad su prima quien transita un embarazo, con su esposo y dos hijos. Asimismo, del certificado de residencia aportado emitido por la Policía de la provincia, surge que el inmueble se encuentra ocupado por Jonathan Daniel Guzmán junto a su concubina Jessica Gisele Sarmiento con cinco hijos, tres en común, de nombres Mía Sarmiento de 17 años, Morena Sarmiento de 14 años, Solana Guzmán de 10 años, Jonathan Guzmán de 6 años y Milton Guzmán de 4 años. Incluso de las fotografías adjuntadas al proceso se advierte la presencia de niños en el inmueble objeto de litis.

Por lo que, es de aplicación el art. 501 incs. 1 y 4 Procesal ley n° 9531, razón por la cual el plazo concedido a los accionados para la desocupación y entrega del bien a la parte actora libre de ocupantes y cosas será de 30 días.

Finalmente, las costas se imponen a la demandada y al ocupante por resultar vencidos (art. 61 Procesal ley n° 9531).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I) HACER LUGAR** a la demanda de desalojo promovida por y **ELIA MARINA FERNÁNDEZ** en contra de **FLORENCIA LUCÍA DIARTE** y **JONATHAN DANIEL GUZMÁN** y/o cualquier otro ocupante del inmueble. En consecuencia, condeno a la demandada y al ocupante a **desocupar y hacer entrega a los actores, libre de todo ocupante y cosas**, en el perentorio plazo de **TREINTA DÍAS** de quedar firme la presente (cfr. art. 501 inc. 1 y 4 Procesal ley n° 9531), el inmueble ubicado en Avenida Independencia n° 2098, esquina Amador Lucero, de esta ciudad, bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio en caso de ser necesario.

**II) COSTAS** a los demandados, por resultar vencidos.

**III) RESERVAR** pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

**HÁGASE SABER.**

**MARÍA VICTORIA GÓMEZ TACCONI**

**-JUEZ-**

**Actuación firmada en fecha 03/04/2025**

Certificado digital:

CN=GOMEZ TACCONI María Victoria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27231174171

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