

Expediente: **3770/23**

Carátula: **CHAVEZ ANDREA DEL ROSARIO C/ TOLEDO ZULEMA S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **10/02/2026 - 00:00**

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

27323495179 - **CHAVEZ, ANDREA DEL ROSARIO-ACTOR**

90000000000 - **TOLEDO, ZULEMA-DEMANDADO**

JUICIO: "CHAVEZ ANDREA DEL ROSARIO c/ TOLEDO ZULEMA s/ DESALOJO". Expte. N° 3770/23.

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3770/23



H106038931389

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación

JUICIO: "CHAVEZ ANDREA DEL ROSARIO c/ TOLEDO ZULEMA s/ DESALOJO". Expte. N° 3770/23.

San Miguel de Tucumán, 09 de febrero de 2026

AUTOS Y VISTOS:

Para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: "CHAVEZ ANDREA DEL ROSARIO c/ TOLEDO ZULEMA s/ DESALOJO - PRINCIPAL", y

CONSIDERANDO:

En fecha 08/09/2023 la parte actora en autos inicia demanda de desalojo por la causal de tenencia precaria, en contra de Mirta Zulema Toledo sobre un inmueble ubicado sobre calle Pueyrredón n° 308, San Antonio del Bajo, Banda del Rio Salí, Cruz Alta, Tucumán.

Sostiene que adquirió el inmueble objeto del litigio, en fecha 23/12/2023 junto a su esposo Luis Andrés Suárez (hoy separada de hecho) mediante boleto de compraventa debidamente certificado. Adjunta copia del boleto de compraventa.

Manifiesta que en el año 2019, la Sra. Toledo le pidió permanecer en su vivienda hasta tanto ella terminara unas refacciones que realizaba en su domicilio, pedido que acepto en razón de la amistad que las unía en ese momento. Con motivos de la enfermedad de su padre, la actora se vio obligada a trasladarse a la localidad de Los Ralos. A su retorno, al solicitarle a la demandada que restituyera el inmueble, esta le pidió un par de días mas a fin de buscar otro domicilio, pero esta situación se extendió hasta la fecha, sin que la misma desalojara la propiedad. Ofrece prueba y solicita se ordene la restitución del inmueble con costas.

Mediante decreto de fecha 18/09/2025, se cita a las partes para que tenga lugar la primera audiencia el día 31/10/2025, a la cual solo comparece la parte actora acompañada de su letrada patrocinante Dra. María Laura Medina Cajal.

Una vez repuesta la planilla fiscal correspondiente, se ordena el pase a despacho para resolver, decisión que se encuentra firme, por lo que los autos se hallan en estado para dictar sentencia.

En primer lugar, corresponde destacar que los recaudos previstos en el art. 423 del CPCC se encuentran cumplidos, conforme se desprende de la cédula de notificación de fecha 09/10/2025.

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio, corresponde recordar en primer lugar que la acción de desalojo, es una acción de naturaleza personal, que se confiere a todo aquel que invoque un título del cual derive el derecho de usar y gozar de un inmueble, contra todo el que se encuentra en su tenencia actual sin derecho alguno para ello. Tiene por objeto el recupero de la tenencia de un determinado bien, sin que procedan discusiones sobre la propiedad o la posesión o aquellas otras relacionadas con resolución contractual, disolución de sociedades, etc. Su fin es dejar libre el uso de los bienes en materia del litigio, sustrayéndolos, con el auxilio de la fuerza pública de ser necesario.

Esta acción concede a todos aquellos que, como titulares de derechos, tengan facultades de excluir a terceros del uso y goce de la cosa. Así, incumbe a la parte actora probar mediante la prueba idónea su legitimación.

Asimismo, con relación a la causal de desalojo esgrimida, Palacio considera que, el tenedor precario es un simple tenedor animus dominus, obtiene la tenencia a raíz de un acto voluntario del propietario o poseedor.

Cabe recordar que tenedor es aquel que, por sí o por medio de otro ejerce un poder de hecho sobre una cosa, y se comporta como representante del poseedor. Existe precariedad por lo mismo que se reconoce en otro la propiedad de la cosa, y en consecuencia la existencia de la obligación de restitución; no hay posesión, sino simplemente tenencia.

Así, tiene carácter de precario el derecho que se adquiere a ocupar, usar y disfrutar gratuitamente una cosa inmueble por título que es revocable a voluntad del que autoriza a ello.

En el caso de autos, la parte actora inicia demanda de desalojo en contra de Mirta Zulema Toledo, reclama la entrega y desocupación de un inmueble sito en calle Pueyrredón n° 308, San Antonio del Bajo, Banda del Río Salí, Cruz Alta, Tucumán, funda la acción en la causal de tenencia precaria. Adjunta boleto de compraventa y prueba documental que en este acto tengo a la vista.

Es de suma importancia destacar que la demandada reconoce permanecer en el inmueble en carácter de cuidadora, y al mismo tiempo reconoce el carácter de propietaria de la parte actora. Ello surge del informe emitido por el Oficial Notificador de fecha 09/10/2025 que: “ a continuación la Sra. Mirta Zulema Toledo DNI 36420921 manifiesta que vive en el domicilio desde hace seis años aproximadamente en carácter de cuidadora del lugar” (sic). Asimismo, al momento de realizarse la inspección ocular ordenada en el cuaderno de pruebas A 2, el Sr. Oficial de Justicia informa: “...la

Sra. Toledo Mirta Zulema DNI 36420491, quien manifiesta residir junto a sus dos hijos Alan Gómez (17 años) y Sheila Toledo (10 años). Vive en carácter de cuidadora, con el permiso de la Sra. Chavez Andrea desde hace 6 años.” (sic)

Debe tenerse presente que la demandada no se presentó a la audiencia ni contestó demanda, único momento en que podía cuestionarla (Ramírez, J.O. 1991, El Juicio de Desalojo, Editorial Depalma, p. 93); dado lo cual, venció su oportunidad para oponerse a la pretensión esgrimida.

Con relación a la omisión de pronunciarse respecto de los dichos de la actora, se dijo: “ *El art. 416 inc. 3° del CPCCT dispone: "...Si el demandado no contestara, se lo tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos". Por tanto, la consecuencia derivada de la situación de incontestación de la demanda en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión del actor. Así señala la jurisprudencia al expresar "...Y si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada" (CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/06). De manera que, "el valor del silencio no debe ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de qué es lo que se debe entender en caso de silencio de los demandados frente al traslado de la demanda pues la situación fue expresamente prevista y regulada en el caso de incontestación de demanda en el juicio de desalojo” (Excma. En Doc. Loc., Sala 2, sent. N ° 53, 13/05/2020).*

Con respecto a esto último, también debe considerarse que la incontestación de la demanda faculta al juez a concluir que el demandado se encuentra conforme con la pretensión de la actora, conforme lo establece el art. 470 CPCCT.

Por todo lo expuesto, considero que la legitimidad de la actora, como así también la causal denunciada se encuentra completamente probada, y reconocida por la parte demandada, razón por la que la obligación de restituir que recae en cabeza de la accionada deviene exigible.

En consecuencia, corresponde hacer lugar a la presente demanda de desalojo, ordenándose a la parte demandada a desocupar y hacer entrega del inmueble objeto del presente litigio, sito en calle Pueyrredón n° 308, San Antonio del Bajo, Banda del Río Salí, Cruz Alta, Tucumán, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Finalmente, las costas se imponen a la parte demandada por resultar vencida (art. 60 y 61 CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por Andrea del Rosario Chavez en contra de Mirta Zulema Toledo, atento lo expuesto. En consecuencia se dispone ordenar a esta última a desalojar y hacer entrega a la parte actora, libre de ocupantes y de cosas, el inmueble ubicado en calle Pueyrredón n° 308, San Antonio del Bajo, Banda del Río Salí, Cruz Alta, Tucumán, en el plazo de diez días de quedar firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de disponerse el lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanar domicilio si fuere menester, de conformidad a los considerandos que anteceden.

2) COSTAS como se consideran.

3) RESERVAR pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVª Nominación

Actuación firmada en fecha 09/02/2026

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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