

Expediente: **3930/19**

Carátula: **CARO CLAUDIO FEDERICO C/ DIAZ CARO EMILIANO MATIAS Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **27/06/2025 - 00:00**

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

20327758358 - CARO, CLAUDIO FEDERICO-ACTOR

90000000000 - DIAZ, SEBASTIAN-CO DEMANDADO

27355047593 - HOYOS, CELESTE MARIA DOLORES-CO DEMANDADO

20327758358 - LEYES, MARIA LOURDES-ACTOR

27355047593 - DIAZ CARO, EMILIANO MATIAS-DEMANDADO

JUICIO: CARO CLAUDIO FEDERICO c/ DIAZ CARO EMILIANO MATIAS Y OTROS s/ DESALOJO. EXPTE. N° 3930/19 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 3930/19



H104118563828

AUTOS: CARO CLAUDIO FEDERICO c/ DIAZ CARO EMILIANO MATIAS Y OTROS s/ DESALOJO. Expte.: 3930/19

SENTENCIA N° 131

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 26 días del mes de junio de 2025 se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala I, para considerar y resolver el recurso de apelación concedido mediante providencia del 02/08/2024 a la parte demandada - Emiliano Matías Díaz Caro y Celeste María Dolores Hoyos- contra la sentencia de primera instancia de fecha 01/07/2024.

Establecido el orden de votación, dijo la Sra. Vocal preopinante, Dra. Gisela Fajre:

I.- Sentencia recurrida:

Que mediante sentencia de fecha 01/07/2024 se resolvió: "I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo entablada por Claudio Federico Díaz en contra de Raúl Sebastián Díaz, Celeste María Hoyos y Emiliano

Matías Díaz Caro y, en consecuencia, CONDENAR a los demandados a hacer entrega al actor del inmueble sito en Av. Democracia n.º 420 de San Miguel de Tucumán libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario en el plazo de 30 días atento a la existencia de menores en el inmueble (cfr. informe del oficial notificador del 31-08-21 agregado a fs. 109 de autos) y las previsiones del art. 501 inc.4 del NCPCC. II.- COSTAS a los demandados vencidos por ser ley expresa. (art. 60 y 61 del C.P.C. C.). III.- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios hasta tanto se informe sobre el probable valor de uso del inmueble objeto del juicio. IV.- NOTIFÍQUESE el presente pronunciamiento a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad restringida de la IIº Nominación conforme lo considerado al respecto".

Por escrito recibido en fecha 31/07/2024, los demandados, Emiliano Matías Díaz Caro y Celeste María Dolores Hoyos, apelan y expresan agravios en contra de la sentencia de fondo.

II.- Expresión de agravios de los demandados -Emiliano Matías Díaz Caro y Celeste María Dolores Hoyos-:

En el memorial de agravios interpuesto por los demandados Emiliano Matías Díaz Caro y Celeste María Dolores Hoyos contra la sentencia dictada el 01/07/2024, solicitan la revocación integral del fallo que hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por Claudio Federico Caro.

Los recurrentes alegan, en primer lugar, que el juez de grado incurrió en un error al no valorar adecuadamente la excepción de falta de legitimación activa. Sostienen que el boleto de compraventa acompañado por la parte actora carece de autenticidad, ya que la hoja de actuación notarial identificada como Serie K - N° 005104 fue provista a otra escribana distinta a la que figura como certificante en el instrumento. Añaden que los informes arrojados por el Colegio de Escribanos y la Dirección General de Rentas desvirtúan el valor probatorio del documento, lo que debió conducir al rechazo de la acción por ausencia de título hábil. Acusan al juez de haber omitido el análisis integral de la prueba, particularmente en lo que hace a la impugnación específica del boleto y a la falta de cadena de titularidad entre Sarvelio Paz y Brígida Inés Paz, circunstancia que deja sin sustento el alegado carácter de propietario del actor.

Asimismo, cuestionan que la sentencia haya tenido por acreditada la posesión del actor con base exclusiva en boletas de servicios a nombre de un tercero (Sarvelio Paz), sin que se hubieran producido otros medios que demostraran el ejercicio de actos posesorios con animus domini por parte de Claudio Caro. Sostienen que el testigo presentado por la actora, Roberto Lucena, no reconoció al actor como ocupante del inmueble, mencionando en cambio a un sujeto distinto, lo cual debilita aún más la tesis de la posesión invocada. Contrariamente, refieren que su propio testigo, Ana Orellana, afirmó con claridad que el inmueble se encontraba abandonado y que fueron los demandados quienes lo habitaron y acondicionaron para vivienda, con conocimiento de los vecinos y sin oposición alguna. Aducen que dicha declaración no fue desvirtuada ni impugnada con eficacia, y que su tacha fue rechazada sin fundamentos jurídicos suficientes.

Otro agravio central reside en la omisión del tribunal de integrar debidamente a los hijos menores de los demandados, quienes residen en el inmueble objeto de litis. Alegan que el proceso no garantizó el derecho de los niños a ser oídos, ni se dispuso su representación conforme a las normas convencionales y legales vigentes (artículo 12 de la Convención sobre los Derechos del Niño, Ley N° 26.061), limitándose la intervención de la Defensoría a un trámite de forma, sin contenido real ni sustancial. Esta omisión, entienden, vulnera derechos fundamentales y convierte al pronunciamiento en inválido por afectación del interés superior del niño.

Por último, se agravan por el rechazo del hecho nuevo presentado en marzo de 2024, que consistía en documentación referida a gestiones realizadas ante organismos estatales de regularización

dominial. Afirman que dicha prueba era relevante para demostrar su condición de poseedores con ánimo de permanencia, su voluntad de regularizar la situación y la existencia de actos materiales inequívocos de ocupación. Consideran que su rechazo fue arbitrario, y que esta decisión impidió el esclarecimiento de hechos sustanciales para la justa solución del litigio.

Con base en todo lo expuesto, los recurrentes solicitan se tenga por presentado el memorial de agravios y, en consecuencia, se revoque la sentencia recurrida en todas sus partes, con expresa imposición de costas a la parte actora.

Por escrito ingresado en 13/08/2024 contesta el traslado de la expresión de agravios la parte actora. Solicita se rechace el recurso de apelación deducido, con costas.

III.- Resolución de la cuestión traída a estudio:

El presente caso se trata de un desalojo deducido por Claudio Federico Caro. El mismo se dirige en contra de Carmen Karina Capurro, Raúl Sebastián Díaz, Celeste María Dolores Hoyos y Emiliano Matías Díaz Caro, reclamando la entrega y desocupación del inmueble sito en Avenida Democracia N° 420 de esta ciudad. Invoca la causal de intrusión. Relata que es propietario del inmueble conforme boleto de compraventa con firmas certificadas celebrado con la Sra. Brígida Inés Paz en fecha 01/06/2000. Afirma que ejerció la debida posesión del bien hasta el momento en que los demandados ingresaron al mismo.

Sostiene que, hasta dicha irrupción, se encargó del cuidado del inmueble y ejerció sobre el mismo una posesión pública, pacífica e ininterrumpida. Añade que, pese a la usurpación sufrida, continúa abonando la totalidad de los impuestos y servicios, acompañando como prueba denuncias policiales, boletas de EDET y SAT, e impuesto inmobiliario.

Desistida la acción respecto de la co-demandada Carmen Karina Capurro y notificados los restantes demandados, sólo se presentaron Celeste María Dolores Hoyos y Emiliano Matías Díaz Caro, quienes reconocen haber ingresado en el inmueble sin título alguno, motivados únicamente por el hecho de que el mismo se encontraba abandonado. Oponen a la acción de desalojo la falta de legitimación activa del actor, sosteniendo que nunca ostentó la posesión del bien cuyo desalojo reclama, y que el boleto de compraventa invocado, entre otros agravios, carece de firmas certificadas.

Visto la falta de legitimación activa arguida por el demandado con base en que nunca ostentó la posesión del bien el actor, entro a analizar las pruebas producidas en autos, pertinentes para la resolución a la que se arriba:

III. I. PRUEBA DOCUMENTAL

La parte actora adjunta a su demanda comprobantes de impuestos y servicios abonados del inmueble en cuestión (fs 10 y ss. del expediente físico).

III. II. PRUEBA TESTIMONIAL:

A) Testigo arrimada por los demandados, Sra. Ana Alicia Orellana.

Transcribimos lo pertinente de la audiencia:

"...Indica que vive en Democracia N° 383. Es vecina de las partes. Es vecina y dueña del quiosco de la esquina Democracia y Congreso. Vive al frente, en diagonal al inmueble objeto de la litis. Tiene su calle por Democracia y el quiosco por Congreso.

- Para que diga si sabe y le consta que la Sra. Hoyos, Celeste María Dolores ocupa el inmueble de calle Democracia N° 420, de esta ciudad.

Si, ella lo ocupa.

- ¿Sabe desde qué fecha aproximadamente?

No. La fecha exacta no, pero cuando ellos llegaron ahí tenían un bebé de pecho y ahora veo que lo llevan al jardín. Exactamente no le puedo decir qué año.

- Para que diga si la Sra. Hoyos ha realizado cultivos, desmalezamiento, construcciones, alambrados o algún otro tipo de actos en el inmueble.

Si por supuesto, ellos limpiaron ahí por que ahí era un terreno abandonado donde había mucha basura. Era un monte. A los vecinos creo que nos alegró ver que alguien limpie. Eso no era de nadie, estaba abandonado. Era cueva de malvivientes. Ahí era la parada dle colectivo y la sacaron por esa razón. Era la parada de la línea 10. Era un sitio baldío. Había monte y ellos limpiaron.

- Alguna obra, construyeron alguna vivienda de material?

Si, salían los camiones con basura, entraban los camiones a rellenar. Si construyeron, está mucho mejor.

- ¿Sabe usted quién habitó alguna vez ese lugar?

Hace 30 años que vivimos ahí. Ahí vivía un hombrecito solo. Un señor de barba blanca que falleció ya. Después quedó abandonado y vinieron ellos con el bebé. No se a quién pertenece, de quién es..."

B) El testigo arrimado por el actor, Roberto Lucena.

Transcribimos lo pertinente de la audiencia:

"...Indica que su domicilio es Democracia N° 470. Es vecino.

- Para que diga el testigo quién ocupa actualmente el inmueble de Av. Democracia N° 420.

La familia Díaz.

- ¿En qué calidad lo hacen?

Ellos ocupan ahí.

- ¿Desde cuándo comenzaron a ocuparlo? Precise fecha aproximada.

La fecha y el tiempo no lo sé.

- ¿Usted sabe quién o quiénes tenían la posesión del inmueble ubicado en Democracia N° 420, antes de la ocupación de los señores?

Antes de la ocupación, estaba una persona que ha fallecido. Miguel se sabía llamar. Después estuvieron por un tiempo, limpiando, estuvieron ahí, la familia Caro. Aclara que Miguel -se imagina- era propietario de toda la vida, ya que estaba antes de que él llegue. Luego agrega que Miguel era un indigente con un poco de conocimiento, "tratable".

- ¿Usted sabe como adquiere esa persona la posesión del inmueble? La familia Caro.

Yo tengo conocimiento que por medio de parentesco, familiares. No tanto Caro, sino por parte de la pareja de él.

- ¿Usted sabe quién realizaba esas tareas de limpieza, mantenimiento, refacción del inmueble de Democracia N° 420 y con qué frecuencia lo hacían?

No estaba muy atento a lo que hacían. Lo que si, le vuelvo a repetir, después del fallecimiento de Miguel, estuvo la familia Caro. No tanto la familia Caro, sino la familia de Paz.

- Para que diga si estuvo en el inmueble de Democracia N° 420, con quién estuvo, en qué circunstancias y con qué frecuencia.

No, yo solamente participé del velatorio del que era propietario...".

III. III. PRUEBA INFORMATIVA:

Por prueba informativa ofrecida por el actor, la **Dirección de Catastro** informó que el titular del padrón N° 138.702 es el Sr. Sarvelio Paz (conforme contestación de oficio del 08/03/2024).

Solicitado a la **DGR** informe la autenticidad de los sellos insertos en el boleto de compra-venta presentado y quién resulta a a fecha el contribuyente registrado del inmueble, advirtió que no podía brindar datos respecto de la autenticidad de los sellos ya que a prima facie, no habría coincidencia de los sellos estampados en el boleto, con el registro de sellos habilitados por ese organismo para las intervenciones de la División Sellos. En relación al contribuyente registrado para el pago del impuesto inmobiliario, informó que desde el 10/05/2004 es el Sr. Sarvelio Paz (conforme contestación de oficio del 04/03/2024).

Mediante responde del 29/02/2024 la **Fiscalía de Instrucción de Homicidios y Delitos Complejos** acompañó copias digitalizadas de la causa "*Díaz Sebastián y otra s/ usurpación. Víctima: Meyes Maia Lourdes*" de la que surge como fecha de la denuncia el 28/04/2019. En la resolución de fecha 16/09/2019 (por la cual se dispone el archivo de las actuaciones se expone: "*...A fs. 50 obra acta que documenta que personal policial de la Comisaría Seccional Novena se constituyó en las inmediaciones del domicilio sito en Av. Democracia N° 420 de esta ciudad y al entrevistarse con la denunciante, ésta les manifestó que actualmente no vive nadie en el lugar, y se encuentra limpiando su propiedad para volver a vivir nuevamente allí...Surge además del análisis efectuado a la presente causa, que no se han obtenido medios probatorios suficientes para atribuir la comisión de un hecho punible...*").

La prueba reseñada resulta suficiente para decidir la presente controversia, y a ella nos atenemos, conforme jurisprudencia reiterada de la Corte Suprema de Justicia de la Nación por la cual los jueces no se encuentran obligados a seguir a las partes en todas y cada una de las cuestiones y argumentaciones que proponen a su consideración sino tan sólo a pronunciarse acerca de aquellas que son conducentes para decidir el caso y dar sustento a un pronunciamiento válido (Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; 278:271; 291:390; 297:140; 301:970; 304:819; 307:1121; 308:2172; y 310:1835; entre muchos otros).

La prueba testimonial producida por ambas partes dan cuenta de:

a) El testigo aportado por la parte actora relata la ocupación en primer lugar, de Miguel, un indigente (según su criterio) que ocupaba la casa. Al fallecer Miguel, ocupa la casa la familia Caro.

DESTACAMOS que nunca en su testimonio discrimina a qué familia se refiere, ya que tanto actora como demandada, SON CARO.

b) La testigo aportada por la parte demandada declara que la Sra. Hoyos, Celeste (demandada en autos, fs. 22 del expediente físico), ocupan el inmueble desde que tenían un bebé de pecho. Al día de su testimonio el bebé va al jardín.

Asimismo testimonia que la Sra. Hoyos realizó cultivos, desmalezamiento, construcciones, etc.

Preguntada sobre quién vivió allí contesta que había un hombrecito solo que falleció ya. ESTA RESPUESTA COINCIDE CON LO DECLARADO POR EL TESTIGO DEL ACTOR -ver punto a)-.

De lo expuesto hasta aquí surge que los demandados sucedieron en la ocupación al "hombrecito/Miguel".

NO se advierte en la testimonial el relato de la ocupación del inmueble en cuestión por la parte actora en forma clara e indubitable. Más bien se infiere de esta testimonial que los demandados ejercieron actos posesorios sobre el inmueble que se pretende desalojar.

Ello resulta suficiente para rechazar la presente acción de desalojo. Conforme doctrina legal de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán, *"...Resulta descalificable como acto jurisdiccional válido la sentencia que hace lugar a la pretensión de desalojo contra un demandado que ha probado, prima facie, la verosimilitud de la posesión animus domini que invoca como defensa..."* (Sucesión Jara Juan Carlos vs. Rivera Fernando Rodolfo s/ Desalojo, expediente N° 10492/16, sentencia N° 79 del 20/02/2025).

Asimismo, expresó nuestra Corte en Sentencia N° 611 del 31/07/2002, fallo *"Gutiérrez Juan Silviardo vs. Jerez Daniel Fernando s/ desalojo"* que *"...ni la escritura pública ni el boleto de compraventa son bastantes para tener por configurada la posesión -aún con la expresión que, al respecto, contengan dichos instrumentos-, si ésta ha sido negada, sino que ella debe someterse a prueba. Pues, aún admitiéndose que entre las partes tal declaración figure como un reconocimiento, o confesión del hecho a que se refiere, o que pueda valer como principio de prueba por escrito, lo cierto es que ello es así en tanto esto no sea desvirtuado por prueba en contrario, ya que el juez debe valorar las circunstancias, pruebas o indicios para formar su convicción acerca de la entrega efectiva del inmueble en tanto la tradición supone el concurso de dos voluntades (la del tradens y la del accipiens) proyectado en un acto exteriorizante, revestido de materialidad. De allí que no resulta desacertado pronunciarse por la falta de legitimación activa de quien, aún invocando la condición de propietario, no ... ha logrado probar haber tenido la posesión del bien en cuestión..."*.

La conclusión anterior resulta respaldada por las demás pruebas:

- a) La Dirección de Catastro afirma que el titular del padrón inmobiliario es el Sr. Sarvelio Paz.
- b) La DGR informa que el contribuyente registrado para el pago del impuesto inmobiliario es el Sr. Sarvelio Paz.
- c) Las boletas de servicios abonadas y adjuntadas por el actor incluyen como titular de servicio al Sr. Sarvelio Paz. Respecto a estos pagos, por sí solos no prueban posesión del fundo. Conforme jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán, *"...En cuanto a las boletas de pago de impuestos y servicios lo primero que hay que recordar es que "por sí mismas las facturas de servicios públicos así como las boletas de pago de impuestos están desprovistas de la idoneidad requerida para tener por acreditada una posesión, pues tales instrumentos tienen un valor complementario en la valoración total de la prueba, con mayor razón resultan inapropiadas e inconducentes en el caso analizado. La jurisprudencia ha dicho que el pago de los impuestos y los servicios no evidencia por sí, la existencia de ese poder de hecho sobre la cosa que es inherente a la posesión..."* ("Martorell, Mario Gustavo vs. Nieva, Ramón Jesús y Provincia de Tucumán s/ prescripciónn adquisitiva", expediente N° 11/22, sentencia N° 1507 del 29/10/2024).
- d) Fiscalía de Delitos Complejos informa que no se han obtenido medios probatorios suficientes para atribuir la comisión de un hecho punible (usurpación denunciada).

No escapa a nuestra consideración que los demandados indican que al entrar al inmueble lo hicieron como usurpadores. Del desarrollo probatorio en el presente desalojo surgen actos posesorios de los demandados sobre el inmueble a desalojar. Ello coincide con la conclusión a la que arriba la Fiscalía de Delitos Complejos, en el sentido de que no se configura el delito de usurpación denunciado.

Por otro lado el actor, ostentando un boleto de compra-venta, no acreditó haber tomado la posesión del inmueble del cual se declara propietario.

Todo ello nos lleva a concluir que en autos se discute la posesión del fundo a desalojar, temática que debe resolverse en el fuero correspondiente, que no es el de Documentos y Locaciones.

Ello es así en razón de que, conforme artículo 490 CPCCT -Ley N° 9531- (idéntico al artículo 414 CPCCT -Ley N° 6176-): "*La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible*". Tal obligación no fue demostrada en autos.

En consecuencia se recepta el recurso y se revoca la sentencia recurrida, dictándose la sustitutiva pertinente y adecuando las costas.

Costas: las de esta segunda instancia se imponen en su totalidad a la parte actora vencida, conforme al principio objetivo de la derrota (artículos 61 y 62 del C.P.C.C.T. -Ley N° 9531-).

El Sr. Vocal Dr. Carlos E. Courtade dijo: por análogas razones a las expuestas por la Dra. Gisela Fajre, voto en el mismo sentido.

Por lo que resulta de la votación antecedente:

RESOLVEMOS:

I) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada -Emiliano Matías Díaz Caro y Celeste María Dolores Hoyos- en contra de la sentencia de fecha 01/07/2024, la que se reemplaza por la siguiente: "*I) Rechazar la demanda de desalojo promovida por CLAUDIO FEDERICO CARO en contra de EMILIANO MATÍAS DÍAZ CARO Y CELESTE MARÍA DOLORES HOYOS. II) Costas al actor, por resultar vencido. III) Reservar pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad*".

II) COSTAS de esta segunda instancia se imponen a la parte actora, atento al resultado del recurso.

III) RESERVAR el pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

GISELA FAJRE CARLOS E. COURTADE

Actuación firmada en fecha 26/06/2025

Certificado digital:

CN=MOLINUEVO Maria Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27172684748

Certificado digital:

CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:

CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

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