

Expediente: **306/23**

Carátula: **INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE TUCUMAN C/ REALES CARLOS ADRIAN S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. III**

Tipo Actuación: **DESALOJO**

Fecha Depósito: **05/03/2024 - 04:47**

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

90000000000 - **REALES, CARLOS ADRIAN-DEMANDADO**

20264540233 - **INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, -ACTOR**

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. III

ACTUACIONES N°: 306/23



H20443458709

Juzg. Civ. en Doc. y Loc. de la IIIa Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

Sentencia N°16TOMO

Año:2024

**JUICIO: INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE TUCUMAN c/ REALES CARLOS ADRIAN s/ DESALOJO EXPTE N° 306/23**

Concepción, 04 de marzo de 2024.-

### **AUTOS VISTOS:**

Para resolver en estos autos caratulados **INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLO URBANO DE TUCUMAN C/ REALES CARLOS ADRIAN S/DESALOJO EXPTE N°306/23**.

### **RESULTA**

Que en fecha 03/10/2023 se presenta **FERNANDO ANIBAL MARTONI**, abogado,matrícula profesional N° 1632, Tomo, 01 Folio 45 del C.A.S., con domicilio real en calle Muñecas N° 455 de la ciudad de San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán,constituyéndolo a los efectos procesales en casillero N° 20264540233, en su calidad de apoderado de la actora, **INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLO URBANO DE TUCUMAN**, según copia de Poder General para Juicios N°120 que agrega.

Inicia demanda de desalojo en contra de **REALES CARLOS ADRIAN**, DNI N° 24.132.400, con domicilio real en Manzana L, Casa 07, del Barrio "73 Viviendas e Infraestructura en Concepción 2", de la ciudad de Concepción,Provincia de Tucumán y/o de cualquier otro ocupante del citado inmueble.

En fecha 10/11/2023 se agrega actuación relativa a la notificación prevista en el artículo 496 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, (en adelante CPCCT.).

El actor alega que el demandado reviste la calidad de intruso.

Por decreto de fecha 10/10/2023 se ordena correr traslado de la demanda y se fija fecha de Primera Audiencia del proceso sumario.

En fecha 06/12/2023 se lleva a cabo la primera audiencia conforme el art. 466 del CPCCT, videograbada, a la cual comparece el abogado apoderado del actor, Fernando Aníbal Martoni, mientras que la parte demandada no comparece, pese a estar debidamente notificada.

La actora acompaña la siguiente Documentación Original: Expediente administrativo N°6039/440 de 29/06/2022, en 12 fs.

En la segunda audiencia de producción de pruebas, celebrada en fecha 19/02/2024, videograbada, se tiene por producida la prueba instrumental de la actora recaída en el Cuaderno de pruebas del Actor n° 1, y parcialmente producida la prueba informativa del Cuaderno de Pruebas del Actor n°2. No comparece el demandado a esta segunda audiencia, pese a encontrándose notificado en forma.

No se confecciona planilla fiscal, en virtud de lo establecido en el artículo 328, inc. 2° del Código Tributario de la Provincia de Tucumán ya que, al ser la parte actora un ente autárquico de la Administración Pública Provincial, se encuentra exenta del pago de tasa de justicia.

Mediante decreto de fecha 20/02/2024 se dispone notificar a las partes que en fecha 06/03/2024 a hs. 10:00 se realizará la lectura de la sentencia de mérito a dictarse en autos, y :

#### **CONSIDERANDO**

La actora persigue a través de la presente acción recuperar el uso y goce del inmueble ubicado en Manzana L, Casa 07, del Barrio "73 Viviendas e Infraestructura en Concepción 2", de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, e identificado en Título de dominio adjuntado .

De la plataforma fáctica y de la prueba instrumental acompañada se desprende que la actora invoca su calidad de propietaria. Así surge de la Escritura Pública N° 663 de fecha 08 de agosto de 2019 pasada por ante la Escribanía Titular del Gobierno de Tucumán, Escribana María Luisa Miguel, la cual tengo a la vista, que la Municipalidad de la ciudad de Concepción efectuó una donación del inmueble objeto de la litis al Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Tucumán.

Alega la actora que el demandado se mantiene en el inmueble en carácter de intruso.

En virtud de ello, la parte actora reclama la restitución de una porción de un terreno de mayor extensión, invocando la calidad de propietaria, atento a la Escritura Pública adjuntada y el demandado, si bien manifiesta ser propietario, en ocasión de realizarse la notificación a tenor del artículo 496 CPCCT no contesta demanda.

Encontrándose trabada la litis en estos términos, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

#### **I Legitimación activa:**

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, Alí Joaquín “Locación, Comodato y Desalojo”, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2021, pág. 257).*

El código Procesal Civil y Comercial de la Provincia no establece en forma expresa quienes son las personas legitimadas activamente para promover el juicio de desalojo, sino sólo quienes pueden ser demandadas (legitimación pasiva), pero al ser esta acción una vía que la ley ha establecido con el objeto de que allí se debatan cuestiones sólo inherentes al uso y goce de la cosa, quien tiene derecho a recuperar la tenencia, tendrá derecho a demandar, y en principio son: el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario y el comodante.

En este sentido, corresponde analizar en primer lugar, si la actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, habida cuenta que tal presupuesto de admisibilidad, debe analizarse aún de oficio, toda vez que su ausencia genera la improponibilidad subjetiva de la demanda.

Cabe definir a la legitimación como aquel requisito en cuya virtud debe mediar una coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso, y las personas a las que la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual el proceso versa (Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo Perrot, Tomo I, págs. 405/406). La legitimación es entonces *"un requisito que afecta tanto al actor como al demandado. La pretensión, en efecto, debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada."* (ob. cit., pág. 406). De allí que la ausencia de legitimación, sea activa o pasiva, torna admisible la llamada defensa de "falta de acción".

Siguiendo esta línea de razonamiento, la actora funda la acción en su calidad de propietaria del inmueble con escritura pública N°663, con acta extraprotocolar labrada en fecha 01 de enero de 2018 por la Escribana Pública Florinda del Carmen Ruiz, Titular del Registro N° 66 y con el expediente administrativo realizado por el Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Tucumán, N° 6089/440-2022, instrumentos incorporados en autos. De éstos documentos, surge acreditada la calidad de propietaria esgrimida por la actora, Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Tucumán.

De lo antes expuesto se concluye que las pruebas aportadas por la actora logran acreditar su calidad de propietaria en los términos exigidos por el art. 1941 y 1909 del Código Civil y Comercial de la Nación, (en adelante CCCN), cumpliendo de este modo la carga de probar el presupuesto de hecho de la norma que invocan como fundamento de su pretensión (art. 322 del CPCCT) por lo que cabe colegir que está investida de legitimación activa suficiente para demandar la restitución del inmueble.

## **II- Legitimación pasiva:**

El apoderado de la actora invoca la calidad de intruso del accionado.

En opinión de Alsina, (citado por Salgado, Alí Joaquín en la obra ya citada, pág 351), el intruso accede al inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien tiene su disposición, con el objeto de ejercer actos de uso y goce, o bien de dominio, ya con la intención de poseer a nombre propio o reconociendo en otro la posesión, es decir que el intruso puede ser un poseedor o un mero tenedor.

La Jurisprudencia ha establecido que el significado técnico del término intruso está dado por introducirse sin derecho, o por la fuerza o apoderarse de una cosa inmueble contra la voluntad del dueño.

Accionándose por ésta causal, es al demandado, quien alegó en ocasión de realizarse la notificación del artículo 497 del CPCCT su calidad de propietario, a quien le correspondía probar la calidad invocada.

Sin embargo surge de autos, que el demandado no compareció a contestar demanda, ni tampoco a la segunda audiencia de producción de prueba.

Al respecto, sabido es que el silencio derivado de la falta de contestación de la demanda, genera una presunción desfavorable al accionado, por lo que corroborado por la prueba del actor y por la falta de prueba en contrario, ésta actitud - a criterio de ésta Juzgadora - , opera como elemento tendiente a fortalecer la fundabilidad de la pretensión.

El art. 438 del CPCCT dispone: "*...Si el demandado no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considere necesaria su justificación . En éste caso el juez apreciará el derecho*".

Por tanto, la consecuencia derivada de la situación de incontestación de la demandada en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión del actor. Así señala la jurisprudencia en los Autos: BARRIONUEVO JUSTO VICENTE c/ VILLARREAL CLAUDIO RUBEN Y OTRA s/ DESALOJO Expte: 11693/14 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).

**III.-** Por todo ello, habiendo la actora probado el presupuesto de hecho en que se fundó su pretensión, y surgiendo la inexistencia de vínculo o título alguno que justifique la ocupación del inmueble de litis por el demandado, se hace lugar a la demanda de desalojo interpuesta por el INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE TUCUMAN en contra de REALES CARLOS ADRIAN, condenándolo a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 10 días (art. 501 CPCCT,) el inmueble ubicado en Manzana L, Casa 07, del Barrio "73 Viviendas e Infraestructura en Concepción 2", de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán .

COSTAS. Atento el resultado arribado, se imponen al demandado vencido, por ser ley expresa (art. 61 CPCCT).

Por ello y lo dispuesto por los arts. 1909, 1941 del CCCN, 464 y sgtes., 489 y sgtes., 496, 501/3 CPCCT, doctrina y jurisprudencia aplicable al caso, se:

#### **RESUELVE:**

**I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN, en contra de REALES CARLOS ADRIAN, DNI N° 24.132.400 condenando, en consecuencia, al demandado a hacer entrega a los actores, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 10 días, el inmueble ubicado en Manzana L, Casa 07, del Barrio "73 Viviendas e Infraestructura en Concepción 2", de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, conforme lo considerado.**

**II.- COSTAS, conforme se considera.**

**III.- HONORARIOS, se difieren para su oportunidad.**

**HAGASE SABER**

Certificado digital:

CN=RODRIGUEZ MUEDRA Adriana Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27144275077

Certificado digital:

CN=BARQUET Maria Teresa, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27236663723

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