Expediente: **74/25**
Carátula: **ROMERA JUAN RAFAEL C/ ALBORNOZ PATRICIA Y OTRO S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **10/02/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20213319397 - ROMERA, Juan Rafael-ACTOR
90000000000 - ALBORNOZ , PATRICIA-DEMANDADO
27253726305 - IBAÑEZ, HERMINIA ELENA-TERCERO
27253726305 - LEDESMA, MATEO JAVIER-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 74/25

H20461527233

JUICIO: ROMERA JUAN RAFAEL c/ ALBORNOZ PATRICIA Y OTRO s/ DESALOJO. EXPTE. 74/25. Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II.-

AUTOS Y VISTO

Para resolver los presentes autos caratulados: **"ROMERA JUAN RAFAEL c/ ALBORNOZ PATRICIA Y OTRO s/ DESALOJO. EXPTE. 74/25."**, y

RESULTA

Que en fecha 06/08/2025 se presenta la parte actora Sr. **Romera Juan Rafael, DNI N° 22.179.579, con domicilio en barrio 53 viviendas, Manzana B, casa 14, de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán**, con el patrocinio letrado del Dr. Ramón Oscar Amado, constituyendo domicilio procesal en casillero digital N° 20213319397, e inicia demanda de desalojo en contra de la Sra. **Patricia Albornoz, DNI N° desconocido, con domicilio actual en el inmueble ubicado en calle Los Pinos N° 295, barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán**, como así también sobre los que se encontraran en la propiedad.-

Funda su pretensión afirmando que desde el 08/09/2017 ,ocupa pacífica, continua y públicamente el inmueble ubicado en calle Los Pinos N° 295, esquina Domingo Millán, barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, el bien en cuestión es identificado con el Padrón N° 157461, Circunscripción 1, Sección C, Manzana 77, Parcela 189, Matrícula u Orden Registral N° 31891, y cuenta con 25 metros de frente y contrafrente por 25 metros de fondo.-

Alega intrusión de la demandada, por ocupación ilegítima, manifestando que durante un tiempo permitió que un familiar directo utilizara el inmueble, bajo un acuerdo de comodato verbal precario, el cual cesó hace un tiempo por abandono del lugar; refiere que con posterioridad tomó conocimiento que la Sra. Patricia Albornoz y su pareja ingresaron al inmueble sin su autorización ni consentimiento, y permanecen desde allí sin título, contrato, vinculo jurídico ni causa legítima alguna.-

Señala que dicha ocupación es absolutamente ilegítima, configurando supuesto de intrusión en cosa poseída por otro, conforme lo previsto por el art. 489 y ss. del CCyCT. Arguye que no se trata de un conflicto posesorio entre dos personas con causa aparente, sino de una ocupación clandestina sin derecho alguno, pasible de ser despojada por vía sumaria.-

Manifiesta que desde el inicio de su posesión hasta la fecha, ha cumplido con los deberes de conservación y mantenimiento del inmueble, incluyendo el pago de los servicios públicos como electricidad y agua.-

Acompaña certificado de residencia expedido por autoridad policial en 1 fs de fecha 08/09/2017, Boletas de pago de EDET S.A. en 1 fs y boletas de pago Sociedad Aguas de Tucumán S.A. en 4 fs, plano catastral y nomenclatura catastral del bien en 1 fs.-

Por decreto de fecha 06/08/2025 se ordena correr traslado de la demanda y se fija fecha de primera audiencia del proceso sumario, para el día 11/09/2025, y se ordena la constatación del art. 496 CPCCT.-

En fecha 18/08/2025 presenta escrito y se apersona en autos la Sra. Herminia Elena Ibañez, DNI N° 24.737.235, con domicilio en Los Aguirre, barrio 100 Viviendas, Manzana D, Casa 17, de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán; con el patrocinio letrado de la Dra. Soledad Griselda Flores, constituyendo domicilio procesal en casillero N° 27253726305. En idéntica fecha, se la tiene por presentada, reservándose presentación para proveerse en audiencia.-

En fecha 11/09/2025 se celebra la primera audiencia conforme art. 468 NCPCCT, a la cual comparece el actor con su letrado patrocinante Dr. Ramón Oscar Amado y la Sra. Herminia Elena Ibañez, con el patrocinio letrado de la Dra. Flores Soledad Griselda, se corre traslado a la parte actora de presentación de fecha 18/08/2025, del pedido de intervención de tercero, no presentando oposición al mismo se acepta la solicitud de tercero interesado. No comparece la demandada en autos Albornoz Patricia, por lo que se tiene por incontestada la demanda. Advirtiéndose que, al realizarse la constatación del inmueble no se dió cumplimiento fielmente con el Art. 496 del CPCCT, se ordena notificar al Sr. Mateo Ledesma, a quien se le hará saber que la sentencia que podría recaer en autos surtirá efectos en su contra y cualquier otro ocupante del inmueble, fijándose fecha para la continuación de la Primera Audiencia para el día 17/10/2025 a hs 09:00.-

En fecha 16/10/2025 presenta escrito la letrada Flores, el que se ordena será proveído en audiencia programada para fecha 17/10/2025.-

En fecha 17/10/2025 se celebra la continuación de la primera audiencia a la que comparecen la parte actora con su letrado Ramon Oscar Amado, la tercera interesada Herminia Elena Ibañez, con su letrada patrocinante Flores Soledad Griselda y el Sr. Mateo Javier Ledesma, DNI N° 27.141.624, con domicilio actual en Manzana 11, Lote 10, barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, también con el patrocinio letrado de la Dra. Flores, constituyendo domicilio procesal en casillero N° 27253726305.-

La letrada Flores procede a contestar demanda en primer lugar por el Sr. Ledesma, niega todos los hechos vertidos por el Sr. Romera, manifiesta que el accionado suscribió un contrato de tenencia precaria por la propiedad, con uno de los herederos de la Sra. Olivia Lidia Anselma, el Sr. Claudio Ibañez. Señala que tiene conocimiento que la Sra. Anselma vive en la propiedad desde hace más de 20 años, detentando una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, comportándose como dueña. Ofrece prueba documental presentando documentación original de contrato de tenencia precaria, el que se encuentra digitalizado en autos en fecha 17/10/2025.-

Acto seguido la letrada Flores, procede a contestar demanda en representación de la tercera interesada en autos, haciendo una negativa general de los hechos, manifiesta que la propiedad que el Sr. Romera pretende desalojar pertenece a su madre la Sra. Oliva Lidia Anselma, quien era poseedora del inmueble desde hace más de 20 años, detentando una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, comportándose como dueña. Refiere que en el año 1996, su madre, realizó los tramites tendientes a la contratación del servicio de electricidad. Que encontrándose aún con vida su madre y residiendo en el domicilio, el Sr. Romera, realizó el cambio de titularidad del servicio de luz y agua, desconociendo la presentante y sus hermanos su verdadera intención. Expone que con posterioridad, en el año 2020, regresa la titularidad de la luz a nombre de su madre.-

Relata que en fecha 28 de abril de 2021 fallece su madre, iniciando con sus hermanos la sucesión, la cual tramita por ante la Oficina de Gestión Asociada de Familia y Sucesiones N° 1 CJC, Expte. N° 2151/24, refiere que el Sr. Romera fue citado en dos oportunidades, a los fines que se apersone a estar a derecho, haciendo caso omiso.-

Afirma que en el domicilio se encontraba residiendo un hermano, el Sr. Claudio Ibañez, quien por razones laborales tuvo que viajar a Buenos Aires; y, ante el temor que la propiedad sea usurpada se celebró un contrato de tenencia precaria con el Sr. Ledesma. Manifiesta que está realizando tramites respectivos para la adquisición de la propiedad. Acompaña la siguiente prueba documental: copia de declaratoria de herederos en 3 fs y copia de historial de EDET en 15 fs.-

Se corre traslado de la documental acompañada a la actora. El Dr. Amado se expide y manifiesta que el contrato de tenencia precaria presentado por el demandado le es inoponible al actor. Ratifica lo manifestado en su escrito de demanda, como así también la prueba documental presentada. Acto seguido se ordena abrir la presente causa a pruebas, las cuales son ofrecidas y proveídas.-

En la segunda Audiencia de producción de pruebas celebrada en fecha 20/11/2025 se producen las siguientes pruebas:

Pruebas de la parte actora: ROMERA JUAN RAFAEL

N°1 DOCUMENTAL: Producida.

N°2 INFORMATIVA: Parcialmente producida.

N°3 TESTIMONIAL: Producida.

N°4 DECLARACIÓN DE PARTE: Producida.

Pruebas del Co-Demandado: LEDESMA MATEO JAVIER

N°1 DOCUMENTAL: Producida.

Pruebas de la tercera interesada: IBAÑEZ ELENA HERMINIA

N°1 DOCUMENTAL: Producida.

N°2 INFORMATIVA: Producida.

Se ordena en la misma audiencia se acumulen los cuadernos de pruebas, se practique planilla fiscal, y se pasen los autos a despacho para resolver, fijándose como fecha de lectura y notificación de la sentencia el día 10/02/2026 a hs 10:00.-

En fecha 25/11/2025 se confecciona planilla fiscal, la que es repuesta por el demandado y la tercera interesada en fecha 01/12/2025, formulándose y notificando a la DGRT el respectivo cargo tributario del actor en fecha 05/12/2025.-

CONSIDERANDO

Que la parte actora Juan Rafael Romera promueve proceso de desalojo invocando la causal de intrusión en contra de Patricia Albornoz, como así también sobre los que se encontraran en la propiedad, quedando como codemandado en autos el Sr. Mateo Javier Ledesma; solicita se ordene la desocupación y restitución del inmueble ubicado en calle Los Pinos N° 295, barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán.-

Citada la demandada Patricia Albornoz, la misma no comparece a la primera audiencia, teniéndose por incontestada la demanda, siendo de aplicación a su respecto lo previsto por el art. 467 del CPCCT; oponiéndose el codemandado Ledesma al progreso de la acción, alegando ser tenedor del inmueble, por contrato de tenencia precaria celebrado con un heredero de la Sra. Oliva Lidia Anselma, (el Sr. Claudio Ibañez), con vencimiento el día 20/12/2025. A su vez que se apersona la Sra. Herminia Elena Ibañez, hermana del actor, como tercera interesada en el proceso.-

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

Cabe destacar, “Que el Juicio de Desalojo es el medio previsto por la Ley procesal para asegurar 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).-

“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 intruso aunque sin pretensiones a la posesión”. “Solo implica la invocación por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien” (PALACIO, LINO E. “Tratado de Derecho Procesal Civil”, Tomo VII, Pág. 77/8).-

El juicio de desalojo se encuentra legislado en nuestro Código procesal en los arts. 489 y sgtes., el que establece: "La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes,

cuya obligación de restituir sea exigible".-

El Digesto procesal no establece en forma expresa quiénes son las personas legitimadas activamente para promover el juicio de desalojo, sino 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.-

Corresponde, en este sentido, analizar en primer lugar, si la parte actora está investida de legitimación suficiente para accionar por desalojo, habida cuenta que tal presupuesto de admisibilidad, debe analizarse de oficio, aun cuando no se hubiere opuesto la defensa de falta de acción, toda vez que su ausencia genera la improponibilidad subjetiva de la demanda.-

En el juicio de desalojo, el juzgador puede efectuar, en cualquier instancia, de oficio y en virtud de la aplicación del principio “iura novit curia”, el necesario examen sobre la legitimidad activa de la parte actora, haciendo mérito de los hechos invocados y probados al momento de dictar sentencia. (CSJT, Melián, J.F. vs Castros, SRL. s/desalojo. Fallo 859 15.10.01).-

“La acción de desalojo no se confiere solo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar y gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.) contra todo el que esté en la tenencia actual de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o en virtud de un título que por su precariedad, engendre la obligación de restituir (rescisión del comodato, del arrendamiento, del contrato de trabajo) (Salgado, “Locación, Comodato, y Desalojo”, Pág. 273).-

En los procesos de desalojo por intrusión, incumbe al actor acreditar su legitimación activa y la ocupación sin derecho ni autorización del inmueble por el demandado. Mientras que al demandado le corresponde oponer un título suficiente que justifique su permanencia o la inexistencia de obligación de restituir (Conf. Doctrina legal de la CSJT en sentencia N° 409 del 04/04/2019. Expte. “Pacheco Daniel Leandro c. Brizuela Juan Antonio y otro s. Desalojo”).-

En el caso en estudio, la acción es iniciada por el actor Juan Rafael Romera quien alega ser poseedor del inmueble en virtud de poseerlo de forma pacífica, pública e ininterrumpida a título de dueño desde el día 08/09/2017, lo que acredita mediante la correspondiente prueba documental, certificado de residencia expedido por autoridad policial, que acompaña en autos y dichos concordantes de los testigos que depusieron en autos.-

Arguye que desde el inicio de su posesión hasta la fecha, ha cumplido con los deberes de conservación y mantenimiento del inmueble, incluyendo el pago de los servicios públicos como electricidad y agua, acompaña Boletas de pago de EDET S.A. en 1 fs y boletas de pago Sociedad Aguas de Tucumán S.A. en 4 fs.-

De la prueba informativa que surge de las constancias en autos, si bien del informe de la empresa EDET S.A., acompañado en el cuaderno de prueba CPA2 ofrecido por el actor, en el cual se informa sobre el usuario registrado y los datos de facturación del inmueble ubicado en calle Los Pinos N.° 295, informando al respecto que en la misma se encuentra instalado el servicio de energía eléctrica N.° 280204, medidor N.° 8391975, siendo su titular la Sra. Herminia Elena Ibañez; del cuaderno de prueba CPT2 ofrecida por la tercera interesada, acompañado por la misma empresa EDET S.A. en fecha 10/11/2025, emerge del historial de la titularidad del servicio N° 280204, que el mismo fue otorgado a la Sra. Lidia Anselma Oliva por la ex empresa Agua y Energía Eléctrica, de la cual no se tiene registro ni documentación, pero se desprende además que durante los periodos que se detallan a continuación, mencionado servicio estuvo a nombre del actor Juan Rafael Romera:

-12/01/2018 hasta el 28/08/2020 (fecha esta última que se cambio nuevamente la titularidad a nombre de la Sra. Anselma);

-30/04/2021 al 11/06/2024 (fecha esta última que se cambio la titularidad a nombre de Claudio Ibañez); y

-30/04/2024 hasta 20/08/2025 (cuando se cambia la titularidad del servicio a nombre de Herminia Elena Ibañez).

Del informe remitido por la SAT, también en cuaderno de prueba CPT2, incorporado al expediente en fecha 14/11/2025, la misma informa que: *“en nuestros registros se identifica respecto al inmueble consignado, la cuenta N° 29-9709 a nombre de la Sra. Romera Juan Rafael, con fecha de alta de servicio el 11/10/1996.”*.-

En la contestación de demanda de la tercera interesada Elena Herminia Ibañez la misma refiere que su madre en el año 1996 realizó los tramites tendientes a la contratación del servicio de electricidad y que encontrándose con vida la misma, y residiendo en el domicilio, el Sr. Romera realizó cambio

de titularidad del servicio de luz y agua. Alegando que con posterioridad, en el año 2020, vuelve la titularidad de la luz a nombre de nuestra madre.-

De lo analizado ut supra se concluye que la posesión alegada por el Sr. Romera sobre el bien inmueble objeto del presente juicio, se encuentra demostrada por lo cual se encuentra legitimado para ejercer la presente acción.-

Establecida la legitimación activa del actor corresponde analizar la defensa opuesta por el Sr. Mateo Javier Ledesma, quién manifiesta que suscribió un contrato de tenencia precaria con uno de los herederos de la Sra. Olivia Lidia Anselma, el Sr. Claudio Ibañez y señala que tiene conocimiento que la Sra. Anselma vivió en la propiedad desde hace más de veinte años, detentando una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, comportándose como dueña, manifiesta que ocupa la propiedad hace aproximadamente 9 meses, y que el mencionado contrato tiene vigencia hasta el mes de Diciembre de 2025, arguye que por tal razón es tenedor. Adjunta el contrato mencionado.-

La parte actora sostiene que dicho contrato no le es oponible, aduce que durante un tiempo, permitió que un familiar directo ocupara el inmueble bajo un acuerdo de comodato verbal precario, el cual cesó hace un tiempo por abandono voluntario del lugar.-

Acerca de la prueba del comodato, nuestro Máximo Tribunal sostiene que “el C.C. admite toda clase de prueba para acreditar la existencia del contrato de comodato (art. 2.263 C.C.). Al caracterizarse por su gratuidad, este acto jurídico supone un vínculo de confianza y buena fe, existente entre las partes lo que hace que, en la gran mayoría de los casos, se celebre verbalmente, sin documento alguno que lo acredite y perfeccionándoselo mediante la simple entrega de la cosa. Por ello, por lo general, en estos tipos de pleitos, la existencia del contrato se debe colegir a partir de presunciones -extraídas de hechos debidamente acreditados- que contribuyan a formar en la conciencia del juzgador la convicción acerca de su existencia. (C.S.J., Sentencia: 832, Fecha: 10/10/2.000, “REARTE ILEANA MARIA Vs. PALAZOLO ANTONIO JOSE Y OTRO S/DESALOJO”).-

Por lo tanto, el comodato o préstamo de uso, al ser gratuito, exige un grado de confianza entre los contratantes, o algunas veces un singular espíritu de generosidad por parte del comodante, por lo que resulta verdaderamente excepcional que el contrato se celebre por escrito. En el comodato una de las partes desea favorecer a la otra sin recibir una contraprestación, y es lógico que así lo sea, porque se sustenta en relaciones de afecto, reconocimiento o amistad.-

De este modo, el contrato de comodato se puede acreditar por cualquier medio de prueba, por lo que al existir entre las partes una relación de confianza, es dable presumir la existencia del préstamo invocado por el actor. El actor esgrime que permitió el ingreso de un hermano Claudio Ibañez al inmueble el que por motivos laborales vino desde la provincia de Buenos Aires, relato que se refuerza con la prueba testimonial, presentada por la parte actora.-

Ahora bien, resulta oportuno precisar al respecto, que la valoración de la prueba testimonial, constituye una facultad propia y privativa de los jueces de grado, quienes pueden inclinarse hacia aquellas declaraciones que les merecen mayor credibilidad para aclarar los hechos de que se trate. Esa tarea de interpretación y merituación debe efectuarse bajo el principio de la sana crítica establecido por el art. 136 NCPCCT.-

Sobre la prueba testimonial la jurisprudencia tiene dicho “La prueba testimonial debe ser apreciada en forma integral; pues su eficacia habrá de juzgarse de acuerdo a las reglas de la sana crítica, atendiendo a las restantes circunstancias que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones. La credibilidad y fuerza probatoria de lo manifestado por los testigos, están vinculadas con la razón de sus dichos, lo cual es condición de validez según exigencias del

ordenamiento procesal. (CSJT, Sentencia N°979, Fecha 20/11/2000).-

Del análisis de la prueba testimonial se concluye que los testigos: Gustavo Adrián Iñiguez, Granero Hipólito Orlando, Hernán Darío Olea y Patricia Viviana Iñiges son coincidentes al sostener que el Sr. Romera prestó el inmueble de litis a su hermano, Claudio Ibañez, que vino desde la provincia de Buenos Aires por motivos laborales y que por ese periodo el Sr. Romera se fue a vivir a otra casa con su esposa; por lo que el comodato verbal precario se encuentra acreditado.-

Relata el actor que con posterioridad tomó conocimiento que la Sra. Patricia Albornoz y su pareja (Mateo Javier Ledesma) ingresaron al inmueble sin su autorización, ni consentimiento y permanecen allí sin título, contrato, vínculo jurídico ni causa legítima; concluye que dicha ocupación es absolutamente ilegítima, configurando el supuesto de intrusión en cosa poseída por otra.-

El demandado Mateo Javier Ledesma, alega que celebró un contrato de tenencia precaria por el inmueble con un heredero de la Sra. Oliva Lidia Anselma, (el Sr. Claudio Ibañez); manifiesta que ocupa la propiedad hace aproximadamente 9 meses, que el mencionado contrato tiene vigencia hasta el mes diciembre de 2025, arguye que por tal razón es tenedor. Manifiesta que tiene conocimiento que la Sra. Oliva Lidia Anselma vivía en la propiedad desde hace más de 20 años, detentando una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, comportándose como dueña, acompaña contrato de tenencia precaria certificado por escribano público.-

A su vez la tercera interesada Elena Herminia Ibañez, manifiesta que la propiedad que el Sr. Romera pretende desalojar pertenece a su madre Oliva Lidia Anselma (también madre del actor), quien era poseedora del inmueble desde hace más de 20 años, detentando una posición pública, pacífica e ininterrumpida, comportándose como dueña. Relata que en fecha 28 de abril de 2021 fallece la Sra. Anselma, razón por la cual ella también tiene derecho a la posesión como continuadora de su madre, iniciando la presentante y sus hermanos la sucesión, a la que se citó al Sr. Romero y no concurrió, sostiene que las intenciones son que el inmueble ingrese en la masa hereditaria.-

Continua, que en el domicilio se encontraba residiendo un hermano, el Sr. Claudio Ibañez quien, por razones laborales, tuvo que viajar a Buenos Aires, y ante el temor que la propiedad sea usurpada celebraron contrato de tenencia precaria con el Sr. Ledesma.-

Corrido traslado de la prueba ofrecida por el accionado Ledesma, la parte actora manifiesta que, en el hipotético caso que su madre hubiese tenido la posesión del inmueble, el contrato de tenencia precaria presentado como prueba documental por el accionado, le es inoponible.-

De la inoponibilidad del contrato, el art. 2325 del CCyCN sostiene que: *"Los actos de administración y de disposición requieren el consentimiento de todos los herederos, quienes pueden dar a uno o varios de ellos o a terceros un mandato general de administración.*-

Son necesarias facultades expresas para todo acto que excede la explotación normal de los bienes indivisos y para la contratación y renovación de locaciones. Si uno de los coherederos toma a su cargo la administración con conocimiento de los otros y sin oposición de ellos, se considera que hay un mandato tácito para los actos de administración que no requieren facultades expresas en los términos del párrafo anterior.". -

De la declarataria de herederos de fecha 06/06/2025 presentado por la tercera interesada Herminia Elena Ibañez, en los autos Oliva Lidia Anselma S/ Sucesión. Expte. 2151/24, que tramita en OGA de Familia y Sucesiones N° 1 CJC, surge que en la misma se apersonan los Sres. Herminia Elena Ibañez, Claudio Juan José Ibañez, Cristian Osvaldo Ibañez y Nancy Beatriz Ibañez, en carácter de hijos mayores de edad de la causante, iniciando el presente sucesorio. Denuncian como coheredero al Sr. Juan Rafael Romera (actor), que citado el coheredero no surge que se apersone, por lo que se resuelve declarar como herederos universales de la causante a los mencionados en el párrafo

primero, sin perjuicios de terceros y en cuanto por derecho hubiere lugar.-

Por lo anteriormente mencionado, se concluye que los actos de disposición o de uso exclusivo realizado por uno de los coherederos sin el aval o consentimiento de los demás le son inoponibles a los no firmantes, por lo que el contrato de tenencia precaria por el inmueble realizado entre el demandado Mateo Javier Ledesma y el Sr. Claudio Juan José Ibañez de fecha 17/12/2024, con vencimiento el día 20/12/2025, le es inoponible al actor, su falta de presencia en la declaratoria de herederos no convalida el acto.-

Más aún, si bien el actor en escrito de demanda manifiesta tener la posesión pública pacífica e ininterrumpida del inmueble desde el año 2017, surge de la confrontación de pruebas informativas y testimoniales que mencionada posesión luce acreditada desde 11/10/1996 (informe de SAT, en CPT2) lo cual es confirmado por los testimonios aportados quien reconocen la posesión del Sr. Romera desde hace más de 25 años; por lo que la cuestión de si el bien objeto de litis debe ingresar o no a la masa hereditaria es una discusión de petitorio, que debe tramitar en otro proceso y que no puede ser discutida en la presente acción de desalojo.-

La prueba testimonial ofrecida por la parte actora y producida en audiencia celebrada el día 20/11/2025, resulta de especial relevancia para la conclusión arribada. Los testigos ofrecidos por la parte actora, mostraron que poseen un conocimiento directo del inmueble y sus circunstancias, todo ello producto de ser familiar de las partes, amigos o conocidos del actor, y haber ayudado en la construcción del inmueble; no habiéndose articulado por la contraria tacha alguna que logre conmover la idoneidad de los testigos ni la fuerza de convicción de sus declaraciones.-

El Sr. **Gustavo Adrián Iñiguez**, declara ser primo hermano del actor y de la tercera interesada, a la pregunta de si conoce el inmueble ubicado en calle Los Pinos 295, barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción y desde cuando, responde *"si lo conozco, desde que se inició el barrio"*, declara no recordar desde que año, pero refiere más de 20 años, consultado si sabe quien residía en el domicilio responde *"Rafael"* , a la pregunta de si sabe con quien más residía responde *"si con la señora y ahí nacieron los hijos de él, y después se la llevó a mi tía a vivir con él (Lidia Anselma Oliva)*", consultado si podría aclarar en que calidad su tía fue a vivir con él, responde "*Rafael la llevó después que hizo la casa"*, al petitorio del letrado si podría decir que era eso antes del inicio de la casa, responde *"era un asentamiento, Rafael agarró el terreno se hizo la casa se fue a vivir con la mujer, ahí nacieron los hijos y después la llevo a vivir a mi tía ahí"*, a la pregunta de si quien se comportaba como dueño de la casa, responde *"Rafael era el dueño"* A la pregunta del suscripto si la madre de Rafael vivió con el hasta que falleció responde *"si, después cuando vino el hermano se fue Rafael a la casa de la mujer y le dejó la casa al hermano"*, al pedido de si podía explicar lo declarado responde *"Rafael estaba viviendo con la madre, cuando viene el hermano de Buenos Aires, Rafael le deja la casa y se va a vivir con la mujer"*, a la pregunta de a su criterio quien era el poseedor el dueño del bien responde *"Rafael, estaba todo a nombre de él"*.-

El testigo **Granero Hipólito Orlando**, declara ser amigo, compañero de trabajo y conocer hace muchos años al actor, a la pregunta para que diga el testigo si conoce ubicada en calle Los Pinos 295, barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción porque la conoce responde *"si conozco a la casa en el domicilio ese, era un asentamiento, él (Rafael) tomó un terreno y estaba cuidando, se iba a trabajar y volvía a cuidar todo el terreno, yo con otro compañero lo ayudamos a traer arena, piedra, ripio hasta que él levantó la casa, después seguía yendo a compartir asados cuando iba a jugar a la pelota con él, en el domicilio ese cuando él vivía ahí"*, consultado el testigo desde cuando Romera habitaba la casa, responde *"años, debe hacer como entre 20 a 25 años, 25 años mas o menos debe ser que el agarró el terreno y comenzó a levantar la casa en la dirección esa"*, a la pregunta de si conoció a la madre del Sr. Rafael Romera y cuando la conoció *"Si conocía a la madre, porque ellos antes vivían en la calle italia, exactamente no sé la dirección y después cuando levantó la casa él la llevo a ella a vivir con el ahí, cuando yo iba la veía a la madre"*

, consultado si podría precisar en que carácter ocupaba la casa la madre del Sr. Romera, responde *"yo lo que tengo conocimiento que el Sr. Romera la llevo a su madre a vivir con él en esa casa",* a la pregunta de si conoce el grupo familiar del Sr. Romera responde *"el, su señora y sus tres hijos que vivían ahí, dos hijos y una hija",* consultado de si podría precisar si cuando habitaba la casa el Sr. Romera lo hacia con su mujer y sus tres hijos primeramente responde "*si, el la mujer y sus tres hijos y después llevo a su madre a vivir ahí"*, a la pregunta de si podría decir hasta cuando estuvo el Sr. Romera en ese domicilio responde *"yo lo que tengo conocimiento que el cuando vino un hermano de Buenos Aires el le prestó su casa y se fue de ese domicilio de la calle Los pinos, el domicilio de la casa esa"*, consultado si podría aclarar el motivo del préstamo de la casa responde "*Según el Sr. Romera porque el hermano no tenía donde estar, él le prestó la casa porque su hermano no tenía donde estar"* .

El testigo es interrogado por el suscripto y a la pregunta de si conoce como es el nombre del hermano del Sr. Ibañez que refiere vino desde Buenos Aires, responde "Claudio Ibañez, sé que se llama Claudio Ibañez" y a la pregunta de si sabe si sigue viviendo en el domicilio responde "*No, yo lo que tengo entendido es que volvió a Buenos Aires, es lo que me enteré yo",* consultado sobre s*i* sabe por cuanto tiempo estuvo viviendo en la casa, *responde "cerca de dos años, más o menos",* consultado sobre si sabe cuando se fue el Sr. Ibañez quien quedó en el domicilio *responde "no sé, ya no volví para ahí" , p*or último a la pregunta de si cuando fue la última vez que fue responde *" debe ser más o menos un año".-*

El testigo **Hernán Darío Olea**, dice ser muy amigo del actor, desde hace aproximadamente 25 años y medio, declara conocer la casa ubicada en calle Los Pinos N° 295, que la conoce porque a los 4 meses de conocer al Sr. Rafael le pidió ayuda para llevar materiales (ibamos a juntar piedras) para la construcción de la vivienda, a la pregunta para que diga el testigo de si desde cuando habita la casa el Sr. Romera, responde que: *"cuando yo lo conozco a Rafael, él ya vivía ahí, o sea yo desde los 25 años que lo conozco el ya vivía, él tenía una casita ya edificada y había como una casa de madera separada en dos agua y él ahí llevó a la madre a la casa edificada"*, consultado si podría precisar el motivo por el cual Rafael invita a su mamá a la casa, a lo que responde *"yo lo que conozco era porque vivían muy apretados y Rafael la quería tener con él a la madre, vivían muchos allá, creo que estaban en la calle Italia viviendo y él la llevo con él a la madre cuando dejó en condiciones la casita"*, a la pregunta para que nos diga usted si sabe hasta cuando vivió el Sr. Romera en la casa, el testigo en su respuesta es coincidente con los anteriores, al manifestar que hasta que vino el Hermano de Buenos Aires a trabajar con él y ahí se fue a vivir con la mujer, en la casa que tiene su mujer; a la pregunta de si tienen conocimiento si Rafael le presta, alquila o regala, la respuesta es *"Le presta, le dice que viva para que no ande en la calle"*. A la pregunta del suscripto si sabe el nombre del hermano del actor, responde que a pesar de haberlo tratado mucho se refería a él con un apodo, como es porteño decía a todos Che Nene, así que ese era su apodo.-

La testigo **Patricia Viviana Iñiges**, declara ser prima de actor y de la tercera interesada, señala que conoce la casa ubicada en Los Pinos N° 295 y a la pregunta de porque la conoce declara *"la conozco porque ahí vivía mi tía la que falleció, y porque yo iba todos los fines de semanas a vivir con ella últimamente, y porque Rafael hizo la casa",* consultada si sabe desde cuando vivía don Rafael Romera ahí, responde *"desde que se inicio del barrio"*. A la pregunta de como ingreso el Sr. Romera a la vivienda en su primera época, si con que grupo familiar responde *"solo*", y consultado si sabe con quien posteriormente, responde "*los hijos nacieron ahí"*, acto seguido se pregunta si puede precisar que edad tienen los hijos, responde el "*el más grande debe tener 23 años"* consultada si podría asegurar que los hijos nacieron ahí responde "*si, los tres, porque yo fui a buscar en remis a la esposa de Rafael cuando ella estaba por dar a luz, yo la fui a buscar, por eso a mi me consta de que los niños nacieron ahí",* consultada de si podría precisar si la madre del Sr. Romera vivía antes que Rafael en el lugar responde *"no, Rafael la llevó a vivir ahí a ella", consultada por los* motivos por lo que el Sr. Rafael Romera llevo a vivir a su mamá a su casa , responde *"porque éramos muchos en la calle Italia y no podíamos vivir, entonces Rafael se hizo del lote para llevarla a su mamá a vivir ahí"* , manifiesta la

declarante que la Sra. Lidia tenía otros hijos que no estaban con ella. A la pregunta de si en carácter estaba en la casa la Sra. Lidia responde "*Rafael la llevo a vivir ahí porque no quería que este sola ella"*.-

El suscripto solicita a la testigo si sabe algo respecto a lo mencionado por los demás testigos sobre si el Sr. Romera trajo un hermano a vivir al inmueble y si podría contarle responde *" si, lo trajo a su hermano a vivir, para que trabaje acá con el"* , declara no recordar el año, pero que ya había fallecido la madre del Sr. Romera cuando lo trae al hermano, que falleció hace 5 años aproximadamente en pandemia porque murió de covid, describe el inmueble y señala que no son dos casas separadas, solo una vivienda grande y refiere que los amigos Hipólito y Dario ayudaron al actor a construir la propiedad.

Por último, el testigo **Miguel Armando Coronel** quien declara ser conocido del Sr. Romera, desde hace muchísimos años, a la pregunta de si conoce la casa ubicada en Los Pinos 295, barrio el Golfo, de la ciudad de Concepción, responde *"si conozco"*, a la pregunta para que diga el testigo de si quien habitaba la casa y desde cuando responde *"ahí él vivía Lidia Anselma, no le sé el apellido, la madre de Rafael, ahí vivía ella yo era remisero en ese tiempo yo hacia viajes y llevaba la gente pariente de Rafael a esa casa porque yo era muy conocido como remisero, pero yo la conocía desde antes de ser remisero a Lidia",* consultado si podría precisar si al mismo tiempo que conocía a la Sra. Lidia ya conocía al Sr. Rafael Romera, *responde "ya lo conocía por intermedio del fútbol",* consultado si podría precisar quien vivió en la casa primero si el Sr. Rafael Romera o Lidia, declara que "*el Sr. Rafael Romera, porque era un asentamiento ahí y él se amanecía custodiando para que no le quiten el terrenito"*, consultado finalmente si podría precisar quien se comportaba como dueño de la casa responde *"el dueño de la casa ahí era Rafael, porque que él fue quien hizo todo ahí en el tema del asentamiento"*.-

Las declaraciones de los testigos son concordantes con la posición asumida por el actor al interponer la demanda, lo que torna verosímil el relato de los hechos alegado por el actor y denotan un convencimiento de que el Sr. Romera posee a título de dueño del inmueble que pretende desalojar; la calidad de poseedor invocada por el actor no ha sido dervirtuada por elemento probatorio alguno. Por el contrario, esto se refuerza por la admisión expresa de la tercera interesada quien al contestar demanda reconoce que el Sr. Romera residía efectivamente en el inmueble.-

Por lo que, cotejando la pruebas aportadas, concluyo que el inmueble de litis es poseído por el actor desde el año 1996. Ingresando en la ocupación del terreno ese año, el accionante construye el inmueble y lo habita con su mujer, en el transcurso de los años tienen hijos, que luego lleva a vivir a su madre con él por razones de cuidado, que posteriormente mediante un contrato de comodato verbal presta la vivienda a su hermano Claudio Ibañez, que este realiza un contrato de tenencia precaria con uno de los accionados en autos, contrato que le es inoponible al actor y que al día de hoy se encuentra vencido, y que al tomar conocimiento de que terceras personas habitaban la propiedad en cuestión, el actor interpone la presente demanda de desalojo.-

En consecuencia, la calidad de tenedor precario invocada por el Sr. Ledesma deviene inoponible al accionante, por lo que dicho vinculo contractual no constituye un título válido que le otorgue derecho para permanecer en el inmueble. A ello se suma, la falta de contestación de la accionada Albornoz, la que debe ser interpretada como una admisión tácita o reconocimiento de los hechos expuestos por el accionante, ello con sustento en lo normado por el art. 263 del CCCN; configurándose de esta manera el presupuesto de intrusión necesario para la procedencia de la acción.-

La falta de constestación por parte de la demandada frente a la carga expresamente dispuesta en la ley procesal, implica un verdadero incumplimiento de la obligación legal de expedirse, circunstancia que la ley autoriza a darle a ese silencio el alcance de una verdadera manifestación de voluntad sobre los hechos expuestos por el adversario, salvo prueba en contrario. Cuando el juez confiere traslado al demandado lo hace con el objeto concreto de que manifieste su conformidad o

disconformidad con las pretensiones del actor. Así lo ha entendido nuestra Corte Suprema de Justicia de la Provincia, la que sostuvo que: "...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, 13/3/2006). En igual sentido “la incontestación de demanda tiene valor de presunción iuris tantum, por tanto el agravio referido a los efectos de la incontestación de demanda debe ser desestimado, toda vez que ella genera presunción favorable a la pretensión pero no más, que ante ella, la carga de la prueba en contrario queda principalmente a cargo de la demandada, dado que la incontestación es imputable únicamente a la parte que ha incurrido en la omisión” (CSJT, sentencia n° 437 de fecha 30 de mayo de 2007) DRES.: POSSE - SANTANA ALVARADO. CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN-CONCEPCION - Sala 2. VAND SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA Vs. BIO TRINIDAD SOCIEDAD ANONIMA S/ CONTRATO (ORDINARIO). Nro. Expte: 630/19. Nro. Sent: 72 Fecha Sentencia 28/03/2025).- .

Viene al caso, remarcar que de la prueba confesional ofrecida por la parte actora sobre la demandada Patricia Albornoz producida en segunda audiencia, al responde del pliego de posiciones consultada por la pregunta 1. Para que diga el absolvente como es verdad, que ingreso al inmueble ubicado en calle Los Pinos 295, Barrio El Golfo, ciudad de Concepción, sin autorización escrita ni verbal de Sr. Juan Rafael Romera, contesta que Si, ingreso sin autorización de él. A la pregunta 2. Para que diga el absolvente como es verdad, que no posee contrato de locación, comodato, cesión ni ningún otro título jurídico que le habilite a ocupar el inmueble, responde no, a lo que a la pregunta 3. Para que diga el absolvente como es verdad, que no ha abonado suma alguna en concepto de alquiler, expensas, servicios o mantenimiento del inmueble desde su ingreso, su respuesta también es no; a la pregunta 5. Para que diga el absolvente como es verdad. Que no ha iniciado ningún trámite judicial o administrativo tendiente a regularizar su situación habitacional respecto del inmueble, responde no; a la pregunta 6. Para que diga el absolvente como es verdad, que el ingreso al inmueble se produjo en el mes de marzo de 2025; responde el año pasado creo que fue; a la pregunta 7. Para que diga el absolvente como es verdad, que no cuenta con certificado de residencia ni documentación oficial que acredite domicilio en el inmueble antes de marzo de 2025, la respuesta es acredito con el Dni mi domicilio, antes vivia en el barrio 1 de Mayo I, estoy en mi mamá, simplemente voy nada más para este domicilio donde estoy ahora; a la pregunta 8. Para que diga el absolvente como es verdad, que reconoce que el inmueble se encontraba deshabitado al momento de su ingreso pero con signos de mantenimiento y conservación, su respuesta es si. Por todo lo reseñado la calidad de intrusos por parte de los accionados luce acreditada.-

Por todo ello, surgiendo acreditada la posesión alegada por el actor, y no existiendo vínculo o título alguno que justifique la ocupación del inmueble de litis por los demandados, se hace lugar a la presente demanda de desalojo interpuesta por Romera Juan Rafael, en contra de Patricia Albornoz y Mateo Javier Ledesma, y a todo otro ocupante, condenándo a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 10 días de quedar firme la presente (art. 501 inc 1 NCPCCT), el inmueble de litis ubicado en Calle Los Pinos N° 295, esquina Domingo Millán, barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, identificado con el Padrón N° 157461, Circunscripción 1, Sección C, Manzana 77, Parcela 189, Matrícula u Orden Registral N° 31891.-

COSTAS: atento el resultado arribado, se imponen al demandado vencido, por ser ley expresa (art. 61 NCPCCT).-

Por ello, se

RESUELVE

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo promovida por **JUAN RAFAEL ROMERA**, en contra de **PATRICIA ALBORNOZ y MATEO JAVIER LEDESMA** condenándolo a hacer entrega al actor, libre de cosas y ocupantes, en el plazo de 10 días de quedar firme la presente (art. 501 inc 1 NCPCCT), el inmueble de litis ubicado en calle Los Pinos N° 295, esquina Domingo Millán, barrio El Golfo, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, identificado con el Padrón N° 157461, Circunscripción 1, Sección C, Manzana 77, Parcela 189, Matrícula u Orden Registral N° 31891; bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden allanamiento si fuera menester, conforme lo considerado.-

II.- COSTAS, conforme se considera.-

III- HONORARIOS, se difieren para su oportunidad.-

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 09/02/2026

Certificado digital:
CN=JAKOBSEN Jorge Hector, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20213303865

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