

Expediente: **3001/23**

Carátula: **BOGGIATTO MARIA CRISTINA C/ ARANDA ROBERTO DANIEL S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **24/05/2025 - 00:00**

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

90000000000 - ARANDA, ROBERTO DANIEL-DEMANDADO

27243408097 - BOGGIATTO, ENRIQUE JOSE-APODERADO DEL ACTOR

27243408097 - ORELLANA, GRACIELA ALEJANDRA-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - BOGGIATTO, MARIA CRISTINA-ACTOR

30716271648510 - ACOSTA, MARIA EUGENIA-TERCERO

30716271648311 - DEFENSORÍA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA 1° NOMINACIÓN, -DEFENSORIA OFICIAL

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 3001/23



H106018446469

JUICIO: BOGGIATTO MARIA CRISTINA c/ ARANDA ROBERTO DANIEL s/ DESALOJO.
EXPTE. N.º 3001/23

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VIII

San Miguel de Tucumán, 23 de mayo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “BOGGIATTO MARIA CRISTINA c/ ARANDA ROBERTO DANIEL s/ DESALOJO”, y;

RESULTA

1.- Que con fecha 28 de julio de 2023 se presentó en autos el Sr. José Enrique Boggiatto, en su carácter de curador de la Sra. María Cristina Boggiatto (designación acreditada mediante sentencia dictada el 3 de marzo de 1999 en los autos “Boggiatto María Cristina s/ Insania y Curatela”, en trámite por ante el Juzgado de Familia y Sucesiones de la V Nominación), con el patrocinio letrado de la Dra. Graciela Alejandra Orellana y promovió demanda de desalojo por intrusión en contra del Sr. Roberto Daniel Aranda, haciéndola extensiva a todos los demás ocupantes del inmueble, si los hubiere.

Expuso que la Sra. María Cristina Boggiatto es heredera de la Sra. Corina Luisa Tarchini de Boggiatto, tal como surge de las actas de nacimiento y defunción acompañadas, y que en tal carácter resulta ser titular del inmueble sito en Loteo/Chacra 5 de Las Talitas, provincia de Tucumán, encontrándose por tanto facultada para promover la acción de desalojo conforme lo establecido en

el art. 2337 del CCCN.

Refirió que la propiedad está compuesta por dos terrenos contiguos, y que uno de ellos se encuentra ocupado desde el año 2019 por el Sr. Aranda y por la Sra. Johana Leonor Schuster Aranda. Indicó que, pese a las reiteradas intimaciones para que cesen en su ocupación, los mencionados se negaron a restituir el inmueble, motivo por el cual promovió denuncia penal por usurpación, tramitada en sede penal bajo carátula: “Aranda Roberto Daniel y otros s/ Usurpación”, Expte. N.º 66941/19.

Asimismo, informó que el 6 de septiembre de 2023, la Sra. Johana Schuster Aranda compareció a la audiencia de mediación y formalizó un acuerdo de desocupación, mientras que el Sr. Aranda, debidamente notificado, no compareció.

Reiteró que el Sr. Aranda y demás intrusos ocupan una fracción del inmueble (zona calle 53 y 18) desde el año 2019, negándose en forma constante a su devolución, a pesar de las múltiples intimaciones fehacientes cursadas al efecto.

Ofreció prueba documental, confesional, testimonial, informativa y la realización de una inspección ocular del inmueble.

2.- Notificada la demanda mediante cédula de fecha 20/03/2024 en el domicilio objeto del presente proceso, y cumplido lo previsto por los arts. 496 y cc. del Código Procesal, se presentó la Sra. María Eugenia Acosta quien dijo habitar el inmueble junto a su pareja Christian Oscar Lizardo, y que no conoce al Sr. Aranda y que el mismo no vive allí. Por lo que se le hizo saber que debía asistir a la primera audiencia del juicio de desalojo.

3.- Celebrada la audiencia en fecha 24 de abril de 2024, compareció la Sra. Acosta (ocupante demandada), por intermedio del Defensor Oficial N.º 1, en calidad de letrado apoderado, y procedió a contestar demanda oponiéndose a la procedencia de la acción promovida en su contra.

Alegó que su mandante adquirió el inmueble objeto del presente juicio mediante boleto de compraventa con firma certificada por la Policía de Tucumán (URC – Atención Ciudadana), con fecha 9 de enero de 2020. A partir de dicha fecha, afirmó que ella junto a su pareja, el Sr. Christian Oscar Lizardo, comenzaron a ejercer la posesión material y efectiva del inmueble, que al momento de la compra se encontraba como terreno baldío.

Indicó que desde entonces se efectuaron diversos actos posesorios sobre el bien, tales como construcciones y mejoras que permitieron convertir el inmueble en una vivienda familiar habitable. Asimismo, dijo que se efectuaron conexiones a los servicios públicos (luz, agua, etc.) a nombre del Sr. Lizardo, quien fuera su pareja y padre de sus hijos. Agregó que desde el mes de diciembre de 2023 ambos se encuentran separados de hecho, habitando él actualmente en el domicilio de sus padres, sito en Pasaje Peatonal N.º 963, Barrio Congreso, localidad de Villa Mariano Moreno.

Formuló planteo de falta de legitimación pasiva, al considerar que su representada no tiene la obligación legal de restituir el inmueble, toda vez que reviste el carácter de poseedora legítima, amparada en su calidad de compradora con boleto de compraventa debidamente certificado. Agregó que la posesión ejercida fue pública, pacífica y continua, como lo demuestran los distintos actos materiales realizados en el bien —refacciones, instalaciones, mejoras edilicias— lo cual, según expresó, torna inaplicable la figura de la intrusión que invoca la actora.

Negó categóricamente que la parte actora tenga derecho alguno sobre el inmueble, y cuestionó la falta de acreditación suficiente sobre la titularidad que se invoca, así como también sobre la existencia de un deber jurídico de restitución.

Como sustento de su oposición, ofreció prueba documental, informativa, pericial y testimonial, solicitando su producción en legal forma. Finalmente, citó jurisprudencia aplicable al caso en apoyo a su defensa y concluyó que su mandante es poseedora de buena fe del inmueble en cuestión, no siendo pasible de desalojo por vía de intrusión.

4.- En fecha 27/06/2024 se llevo a cabo la segunda audiencia en la que se tomó declaración a las personas ofrecidas como testigos por la actora: Sres. Roberto Robinson Fuensalida, Francisco César Medina, Héctor Hugo Juárez y Hugo Roberto Navarro. Acto seguido prestaron declaración los testigos propuestos por la demandada: Hilda Alicia Luna y Juan Luis Farías. Se formularon tachas, las que previa sustanciación se tuvieron presente para definitiva. Asimismo se ordenó vista a la Sra. Agente Fiscal que por turno corresponda en virtud de lo normado por el art.103 Código Civil (actuación complementaria); practicar planilla fiscal y el pase a resolver una vez cumplida la vista ordenada.

5.- Mediante providencia de fecha 28/02/2025 se llamaron los presentes autos a despacho para resolver, debiendo en este estado emitir pronunciamiento.

CONSIDERANDO

1.- Que la presente acción fue promovida por el Sr. José Enrique Boggiatto, en su carácter de curador judicial de la Sra. María Cristina Boggiatto (designación acreditada mediante sentencia dictada en fecha 03/03/1999 en autos "Boggiatto María Cristina s/ Insania y Curatela", del Juzgado de Familia y Sucesiones de la V Nominación), en contra del Sr. Roberto Daniel Aranda, por la causal de intrusión, con el objeto de obtener el desalojo del inmueble ubicado en Loteo/Chacra 5 de Las Talitas, provincia de Tucumán.

Manifiesta la parte actora que la Sra. María Cristina Boggiatto es heredera de la Sra. Corina Luisa Tarchini de Boggiatto, y que, como tal, resulta titular del inmueble, conforme surge de las actas de nacimiento y defunción acompañadas. Asimismo, expone que desde el año 2019, el Sr. Aranda y la Sra. Johana Leonor Schuster Aranda habrían ingresado al inmueble de manera ilegítima, negándose a restituir la porción ocupada pese a las múltiples intimaciones extrajudiciales y a la denuncia penal formulada por el delito de usurpación, caratulada "Aranda Roberto Daniel y otros s/ Usurpación" (Expte. N° 66941/19). Se destaca que la Sra. Johana Schuster Aranda celebró acuerdo de desocupación en la instancia de mediación, mientras que el Sr. Aranda se mantuvo ausente, pese a haber sido notificado en legal forma.

A su turno, la parte demandada compareció a través del Defensor Oficial N.º 1, quien contestó demanda oponiéndose a la procedencia de la acción promovida, invocando como principal línea de defensa la falta de legitimación pasiva, argumentando que su mandante reviste el carácter de poseedora legítima en virtud de un boleto de compraventa fechado el 9 de enero de 2020, cuya firma fue certificada por la Policía de Tucumán. A partir de dicha fecha, expuso que ella y su pareja, el Sr. Christian Oscar Lizardo, comenzaron a ejercer la posesión del inmueble baldío, realizando diversas construcciones y conexiones de servicios. Alegó, en consecuencia, que no existe obligación legal de restitución del bien.

Conforme lo establece la doctrina legal, corresponde al actor en el proceso de desalojo por intrusión, acreditar la posesión legítima del inmueble y la ocupación sin derecho ni autorización por parte del demandado. Por su parte, el demandado debe oponer título suficiente para justificar su permanencia en el inmueble (conf. art. 679 y concordantes del CPCCT; doctrina legal CSJT, "Sucesión Ríos c/ Romano").

2.- Legitimación activa: Cabe precisar que tienen legitimación activa para promover el proceso de desalojo todos los titulares de una acción personal que pretendan excluir a otros de la tenencia de un inmueble, entre ellos: el propietario, poseedor, condómino, herederos, locador, locatario principal, usufructuario, usuario y comodante.

La legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. Esto supone que, para examinar la pretensión procesal en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actora o demandada) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad.

Nuestro ordenamiento procesal no contempla que personas pueden demandar (legitimación activa), sino que personas pueden ser demandadas (legitimación pasiva). Así en su art.414 prescribe: *“La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible”*.

En la especie, la acción fue iniciada por la heredera forzosa de Corina Tarchini de Boggiatto (titular dominial del inmueble) conforme surge del acta de defunción y de nacimiento agregada en autos, así como del informe de dominio expedido por el Registro Inmobiliario Provincial.

También surge de la documental que acompaña que la Sra. Boggiatto es titular del servicio de agua, acompañando boletas del año 2015.

Ahora bien, es sabido que el fallecimiento de una persona produce una serie de efectos, entre ellos, la transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia, a los sucesores universales (artículos 2277 y 2278 del Código Civil y Comercial) y en el supuesto de herederos forzosos, la transmisión se opera en el mismo momento de producido el fallecimiento de la persona y el heredero es propietario, poseedor, acreedor o deudor de todo lo que el difunto era propietario, poseedor, acreedor o deudor, con excepción de aquellos derechos que no son transmisibles por sucesión (artículos 2280 y 2337 del Código Civil y Comercial).

Como consecuencia de ello, la actora como heredera forzosa de la Sra. Tarchini de Boggiatto es continuadora de la posesión que tenía la causante. A partir de ello, se entiende que sucedió inmediatamente al causante sin intervalo de tiempo y con efecto retroactivo, lo que legitima el ejercicio de la acción de desalojo por su parte.

3.- Testimoniales: En la audiencia celebrada el 24/04/2024 se produjo la prueba testimonial ofrecida por ambas partes, resultando de especial relevancia para el esclarecimiento de los hechos controvertidos.

Depusieron en primer lugar los testigos ofrecidos por la parte actora, quienes poseen un conocimiento directo del inmueble y sus circunstancias, producto de haber residido, trabajado o tenido contacto habitual con la finca.

El Sr. Roberto Robinson Fuensalida manifestó conocer el inmueble desde su infancia, afirmando tener allí alojados actualmente caballos de su propiedad. Indicó que la finca es utilizada para plantaciones y que una parte de ella se encuentra ocupada por personas ajenas, cuya presencia se inició hace pocos años. Su relato fue coherente, circunstanciado y consistente con las restantes declaraciones. La tacha deducida contra su persona, fundada en un supuesto vínculo de conveniencia con el actor, carece de respaldo probatorio y no invalida su testimonio, por lo que debe ser rechazada.

El testigo Francisco César Miranda, de 80 años de edad, jubilado, se identificó como casero del inmueble desde hace más de 60 años. Declaró que desconoce a las personas que actualmente

ocupan parte del predio, no sabiendo quién colocó la casilla ni reconociendo vínculo alguno con los ocupantes. Si bien expresó su deseo de que se retiren quienes ingresaron sin autorización, esa manifestación debe interpretarse como una expresión espontánea y comprensible, propia de alguien que ha dedicado su vida al cuidado del lugar, sin que ello implique animosidad o falta de objetividad. Su edad avanzada, escasa instrucción y arraigo con el inmueble explican el tono de sus expresiones, que en modo alguno desnaturalizan la validez de su testimonio. Por el contrario, su declaración revela conocimiento directo, prolongado y específico del inmueble, brindado con claridad y sin contradicciones. En tal contexto, la tacha articulada contra su persona carece de sustento legal y fáctico, por lo que también debe ser desestimada.

El testigo Héctor Hugo Juárez, también trabajador en la finca, relató con precisión que desde 2019 vio ingresar al Sr. Aranda y la Sra. Johana, quienes comenzaron a construir en el predio. Esta declaración coincide plenamente con la que prestó en sede penal en el marco de la causa "Aranda Roberto Daniel y otros s/ Usurpación" (Expte. 66941/19), lo que refuerza su veracidad y la credibilidad del testigo. En ambas oportunidades, Juárez relató las mismas circunstancias: el ingreso sin autorización y la instalación de construcciones rudimentarias. La convergencia entre sus declaraciones en ambas jurisdicciones demuestra consistencia narrativa y veracidad fáctica. La tacha formulada, fundada en su vínculo laboral, carece de entidad suficiente para comprometer su imparcialidad.

También se incorporó la declaración testimonial de la Sra. Claudia Alejandra Solís, vecina colindante desde hace más de 20 años, brindada en sede penal y agregada a esta causa. La misma relató que, a mediados de 2019, observó la ruptura del alambrado perimetral y la posterior colocación de una casilla. Describió que conoce al titular de la finca (Sr. Boggiatto) y a su presencia habitual en la finca y confirmó que la ocupación fue reciente y sin autorización del propietario. Esta declaración complementa y corrobora lo expuesto por los testigos en sede civil, reforzando la existencia de una ocupación ilegítima sobre el inmueble.

El testigo Hugo Navarro manifestó que utilizaba parte del inmueble con autorización del propietario para guardar animales. Aunque su testimonio resultó limitado en cuanto a contenido, fue útil para establecer referencias temporales respecto al inicio de la ocupación controvertida. No se demostró ninguna relación de dependencia o interés jurídico que permita excluir su declaración, por lo que la tacha deducida debe también rechazarse.

En cuanto a los testigos ofrecidos por la parte demandada, Hilda Alicia Luna y Juan Luis Farías, ambos coincidieron en afirmar que la Sra. Acosta reside en el inmueble desde aproximadamente el año 2019 con sus hijos menores. Reconocieron no conocer el origen del derecho que invoca ni tener información previa sobre la titularidad o legitimidad de la ocupación. Si bien sus declaraciones fueron verosímiles y fundadas en observación personal, no logran acreditar un título legítimo ni una posesión pública, pacífica y continuada, por lo que su eficacia probatoria resulta limitada a confirmar la fecha de ingreso.

En conclusión, el análisis integral de la prueba testimonial permite tener por acreditado que la ocupación del inmueble es reciente, sin autorización de la titular dominial ni de su heredera, y que la demandada no cuenta con documentación suficiente ni válida para justificar su permanencia. Las declaraciones prestadas por los testigos de la actora fueron congruentes, fundadas en hechos observados y vivencias directas, sin contradicciones relevantes, y resultaron no sólo creíbles, sino concordantes entre sí.

Las tachas interpuestas por la contraparte no lograron demostrar circunstancias que inhabiliten las declaraciones conforme a las previsiones del Código Procesal ni a la doctrina legal vigente, por lo

que corresponde su rechazo en todos los casos.

Por otra parte, de la inspección ocular llevada a cabo en fecha 17/05/2024 agregada en fecha 20/05/2024, en el domicilio de calle 53 n°730, la demandada María Eugenia Acosta manifestó “que reside en ese domicilio desde hace aproximadamente 4 años y medio que lo hace en compañía de sus 3 hijos menores de edad. Que la propiedad se la compró al Sr. Roberto Daniel Aranda en el año 2019” por su parte el oficial que lleva a cabo la medida deja constancia que "construida con ladrillos huecos, techo de chapa, pisos, puertas y ventanas de vidrio. Cuenta con un baño. Posee servicio de Luz, gas de garrafa y wifi y linda de un lado con un baldío y del otro con el domicilio de calle 53 n°726 (familia Muñoz)."

Del oficio librado a la empresa de distribución de energía eléctrica (Edet S.A.) surge que el Sr. Lizardo (marido de la demandada) dio de alta el servicio en el mes de enero de 2020 en el domicilio de calle 53 n°730, el cual continúa activo.

4.- Luego de realizar una valoración integral de la prueba producida, puedo concluir que la actora ha acreditado su legitimación y el carácter ilegítimo de la ocupación por parte de la demandada, quien carece de título suficiente oponible al derecho de la actora.

En efecto, el instrumento invocado por la demandada como sustento de su permanencia —un supuesto boleto de compraventa fechado en enero de 2020— no sólo carece de todo valor registral, sino que además no ha sido corroborado por prueba objetiva alguna que permita conferirle siquiera verosimilitud. No se acompañó escritura pública ni certificación notarial válida; no se acreditó titularidad ni representación del supuesto enajenante; ni se ofreció explicación alguna sobre el precio, la forma de pago, o el vínculo de la operación con el bien litigado. Se trata, por tanto, de un documento privado huérfano de todo respaldo jurídico, que no genera derechos reales oponibles a la sucesora de la titular registral conforme lo dispone el art. 1902 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Tampoco los actos materiales esgrimidos por la defensa —como la edificación, conexión de servicios o permanencia en el inmueble— resultan suficientes para constituir una posesión legítima. La sola ejecución de obras, sin autorización ni justo título, no configura presunción de dominio, ni acredita animus domini. Por el contrario, tales actos han sido correctamente calificados como usurpatorios o intrusivos, al haberse realizado sin conocimiento ni consentimiento del titular.

A mayor abundamiento, la demandada no ha alegado ni intentado demostrar el cumplimiento de los presupuestos exigidos por el art. 1909 del CCCN para configurar prescripción adquisitiva —esto es, posesión pública, pacífica, continua y con ánimo de dueño— y tampoco ha opuesto dicha defensa en legal forma. Su permanencia fáctica en el inmueble, iniciada en fecha reciente y sin respaldo documental idóneo, constituye una ocupación ilegítima subsumible en la figura de intrusión prevista por el art. 414 del CPCCT.

En consecuencia, la defensa articulada por la demandada deviene inidónea, inoponible y jurídicamente estéril frente al derecho acreditado por la actora.

Por lo tanto, la defensa basada en la supuesta legitimidad posesoria deviene inoponible, y su rechazo se impone con fundamento en la doctrina legal reseñada y en los principios rectores del proceso de desalojo.

5.- En atención a todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por la actora María Cristina Boggiatto, por intermedio de su curador designado, el Sr. Enrique Boggiatto.

6.- En cuanto a la regulación de honorarios profesionales, y habida cuenta que la acción aquí resuelta ha sido promovida por la causal de intrusión, corresponde estar a lo dispuesto por el artículo 57 de la Ley N.º 5480 y reservar la regulación.

7.- En relación a la costas, las mismas se imponen a la parte demandada en virtud del principio objetivo de la derrota (art.60 y 61 CPCCT).

8.- Atento a las previsiones del art. 103 del Código Civil y Comercial de la Nación, requiérase la intervención del Ministerio Público. A tal fin, notifíquese la presente a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida que por turno corresponda para su intervención en el presente juicio por los menores María Cecilia Lizardo, D.N.I. 53.638.564, Dilan Isaias Lizardo D.N.I. 52.574.520 y Lizardo Diego Nicolás D.N.I. 48.863.846. Por ello;

RESUELVO

1.- **HACER LUGAR** a la demanda de desalojo por intrusión promovida por el Sr. José Enrique Boggiatto, en su carácter de curador judicial de la Sra. María Cristina Boggiatto, y en consecuencia, ordenar el desalojo del inmueble ubicado en Loteo/Chacra 5, calle 53, n°730, de Las Talitas, provincia de Tucumán, actualmente ocupado por la Sra. Eugenia Acosta y/o por cualquier otro ocupante que se encuentre en el lugar sin título legítimo.

Establecer un plazo de diez (30) días hábiles judiciales contados a partir de la notificación de la presente sentencia, para que los ocupantes procedan voluntariamente a la restitución del inmueble en las condiciones en que lo recibieron, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública.

2.- **NO HACER LUGAR** a la excepción de falta de legitimación pasiva articulada por la demandada.

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

4.- **RESERVAR** la regulación de honorarios para su oportunidad.

5.- **NOTIFICAR** la presente a la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida que por turno corresponda.

HÁGASE SABER

CECILIA MARIA SUSANA WAYAR

JUEZA

Actuación firmada en fecha 23/05/2025

Certificado digital:

CN=WAYAR Cecilia María Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27259540122

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