

Expediente: 1708/24

Carátula: **MORALES PABLO CRISTIAN HERNANDO C/ RUIZ EMANUEL NICOLAS Y OTRO S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **16/10/2024 - 00:00**

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

20127333603 - *MORALES, PABLO CRISTIAN HERNANDO-ACTOR*

90000000000 - *RUIZ, EMANUEL NICOLAS-DEMANDADO*

90000000000 - *GONZALEZ, GABRIELA-DEMANDADO*

JUICIO: "MORALES PABLO CRISTIAN HERNANDO c/ RUIZ EMANUEL NICOLAS Y OTRO s/ DESALOJO". Expte. N° 1708/24.

2

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 1708/24



H106038128819

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV^a Nominación

JUICIO: "MORALES PABLO CRISTIAN HERNANDO c/ RUIZ EMANUEL NICOLAS Y OTRO s/ DESALOJO". Expte. N° 1708/24.

San Miguel de Tucumán, 15 de octubre de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "MORALES PABLO CRISTIAN HERNANDO c/ RUIZ EMANUEL NICOLAS Y OTRO s/ DESALOJO", y

CONSIDERANDO

Que Pablo Cristian Hernando Morales, a través de su letrado apoderado, inicia juicio de desalojo en contra de Emanuel Nicolas Ruiz y Gabriela Gonzalez. Fundamenta su acción en la causal de

intrusión respecto del inmueble ubicado en Calle 33, n°434, Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Tafí Viejo. Manifiesta ser titular de dominio del inmueble mencionado, conforme escritura de dominio e informe del Registro Inmobiliario de la provincia. Arguye que adquirió la propiedad por donación de la sra. Emma Siria Jalil, antigua titular, que se reservó el usufructo vitalicio a su favor. Ante el fallecimiento de la sra. Jalil, el actor se presentó en el inmueble y tomó conocimiento de que había sido ocupado por los demandados en el sub lite.

Corrido el traslado pertinente y la citación a la Primera Audiencia, los demandados no comparecieron. Por lo tanto, mediante audiencia de fecha 20/09/2024 se tuvo por incontestada la demanda.

Agregadas las pruebas producidas y repuesta la planilla fiscal, mediante providencia de fecha 26/09/2024 se ordenó el pase a despacho para resolver.

1) En primer término corresponde analizar la legitimación de Pablo Cristian Hernando Morales para iniciar la presente acción.

El actor manifiesta que adquirió el inmueble mediante la donación realizada por la sra. Emma Siria Jalil, con usufructo vitalicio a favor de aquella. Siendo así, el sr. Morales ostentaba la nuda propiedad pero la usufructuaria mantenía el derecho de uso y goce.

Ahora bien, al producirse el fallecimiento de la sra. Jalil se extinguió el usufructo y el actor recuperó la propiedad plena sobre el inmueble en cuestión (conf. arts. 2152 y 2153 CyCN), encontrándose facultado para ejercer todas las acciones inherentes al mismo.

Vale decir que, acreditada la muerte de la sra. Jalil (hecho que surge de la copia del acta de defunción acompañada), la actora continúa la posesión del usufructuario fallecido. Este es el criterio adoptado por la Excma. Cámara del Fuero, que sentenció en un fallo similar: *"De manera que yerra la sentencia al afirmar que carecen las actoras de legitimación porque nunca tuvieron la posesión del inmueble, ya que no es menester que hayan probado su propia posesión, toda vez que la ley dispone (art. 2929 CC) que esa posesión la reciben de pleno derecho y en el momento mismo de la muerte del causante, por haberse consolidado en sus personas la propiedad y la posesión del inmueble. En igual sentido nos hemos expedido en antecedente de similares características, sentencia n° 389 del 08/11/2013, donde dijimos: "En consecuencia el inmueble objeto de esta acción fue donado por la Sra. Yolanda Quinteros a la Sra. María Magdalena Robles Quinteros con reserva de usufructo a favor de la primera. Al fallecer la misma se extingue el usufructo, quedando la actora como titular del inmueble en una porción indivisa del 75%, lo que la habilita como condómina a ejercer la acción de desalojo". Este antecedente ha sido también citado por las recurrentes al expresar los agravios de ley. Desde la doctrina en referencia al tema, podemos citar: "Derechos del nudo propietario e) Juicio de desalojo. Legitimación del nudo propietario: El nudo propietario no puede demandar el desalojo de un arrendamiento contratado por el usufructuario, salvo que el usufructo se encuentre extinto (conf. art. 2153 C.C.C.N.). Es lógica la solución legal en tanto el dominio recupera su plenitud y en cabeza del nudo propietario nace, en consecuencia, el derecho a obtener la restitución del objeto. Esta hipótesis se aplica siempre que la cosa se encuentre en poder de los herederos del usufructuario como de otros terceros" (cfr. "Dinámica y extinción del usufructo", Gil Di Paola, Jerónimo, Publicado en: RCCyC 2017 febrero, Cita Online: AR/DOC/3974/2016)." (CÁMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2, BARRIGA DEOLINDA Vs. GIMENEZ ANDREA S/ DESALOJO, Nro. Sent: 36, Fecha Sentencia: 08/03/2018).*

2) Con relación a la omisión de comparecer a la audiencia y pronunciarse respecto de los dichos del actor, el artículo 467 in fine del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán dispone: "() Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho". Por tanto, la consecuencia derivada de no contestar la demanda en el caso de la ley procedimental local es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión de la actora.

Así señala la jurisprudencia al expresar *"...Y si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción juris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la*

necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada" (CSJT, Vitalone, M.F., vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/06).

Por ende, en razón de haberse acreditado en autos la propiedad como así también la intrusión, emerge como inevitable consecuencia la obligación de restituir por parte de Emanuel Nicolas Ruiz y Gabriela Gonzalez respecto del inmueble ubicado en Calle 33, n°434, Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Tafí Viejo, en conformidad a lo dispuesto por el artículo 490 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán. Ésta deberá cumplirse en el plazo de diez (10) días de quedar firme la presente, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio si fuera necesario (artículo 501).

En cuanto a las costas, corresponde se impongan a la parte vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (artículo 61 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán). Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR a la presente demanda de desalojo fundada en la causal de intrusión, iniciada por Pablo Cristian Hernando Morales en contra de Emanuel Nicolas Ruiz y Gabriela Gonzalez y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble, respecto del inmueble ubicado en Calle 33, n°434, Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Tafí Viejo. En consecuencia, se condena a los demandados a desocupar y hacer entrega libre de ocupantes y de bienes muebles el inmueble motivo de la litis en el término de diez días de quedar firme la presente. Vencido este plazo, ordenará el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y allanamiento en caso de ser necesario.

2) COSTAS a la parte demandada conforme lo considerado.

3) RESERVAR pronunciamiento de honorarios.

PAB 1708/24.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV^a Nominación

Actuación firmada en fecha 15/10/2024

Certificado digital:

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

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