

Expediente: **4428/21**

Carátula: **MENA MARIA PAMELA C/ GUZMAN SONIA ELIZABET Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VIII**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **29/11/2023 - 00:00**

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

90000000000 - *GUZMAN, ELIZABETH SONIA-DEMANDADO*

90000000000 - *BELASCUAIN, GABRIEL ALBERTO-DEMANDADO*

20307605822 - *IBAÑEZ, DIEGO ARMANDO-DEMANDADO*

20321329021 - *MENA, MARIA PAMELA-ACTOR*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VIII

ACTUACIONES N°: 4428/21



H104087375580

**JUICIO: MENA MARIA PAMELA c/ GUZMAN SONIA ELIZABET Y OTROS s/ DESALOJO. EXPTE. N°. 4428/21.**

San Miguel de Tucumán, 28 de noviembre de 2023.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “MENA MARIA PAMELA c/ GUZMAN SONIA ELIZABET Y OTROS s/ DESALOJO”, y;

### **RESULTA**

**I.-** En fecha 13/05/2022 se presentó la parte actora, por intermedio de su letrado apoderado Dr. Soria Nicolás, e inició formal demanda de desalojo fundada en la causal de vencimiento contractual, contra Sonia Elizabeth Guzman, Diego Armando Ibañez y Gabriel Alberto Belascuain. El inmueble objeto del presente litigio se encuentra ubicado en B°Oste II, Block 25 Manzana H Depto 2. PB de la Ciudad de San Miguel de Tucumá.

Al relatar los hechos sostuvo que su padre, Sr. Miguel Angel Mena, dio en locación a los demandados el inmueble objeto de la litis, de su legítima propiedad, suscribiendo con los mismos un contrato de locación con fecha 10 de octubre de 2010.

Indicó que el inmueble en cuestión pertenecía al IPVDU del plan 1500 viviendas INSFRAESTRUCTURA EN BARRIO OESTE II. El plazo de locación era de dos años y corría a partir de fecha 01 de octubre de 2010 con vencimiento en fecha 30 de septiembre de 2012, de acuerdo a las condiciones y modalidades que surgen manifiestas del contrato que acompañó.

Respecto a su legitimación activa manifestó que tratándose de un inmueble del IPVDU, el cual se adquiere mediante tenencia precaria hasta su cancelación, lo adquirió la hermana del Sr. Miguel Angel Mena, la Sra. Maria del Carmen Mena en el año 1995. Posteriormente mediante Resolución N 002299 en el marco del expediente N°402/440-2019 de fecha 13 de octubre de 2021, se resolvió aprobar la transferencia del inmueble objeto de la Litis de fecha 05/08/2016 a la actora MARIA

PAMELA MENA, siendo de manera efectiva la legitimada en los presentes autos, para llevar adelante la presente acción.

Afirmó que siendo que en fecha 27 de agosto del 2021 falleció el Sr. Mena Miguel Angel que fue quien suscribió originariamente el contrato de locación con los accionados, es que tomo la decision en carácter de propietaria del inmueble de iniciar la acción correspondiente.

Señaló que vencido el contrato de locación el 30 de septiembre de 2012, el Sr. Mena empezó una situación de desgaste con los accionados, intentando varias veces por las vías de la mediación judicial solicitar la entrega del inmueble, siendo que había un contrato que avalaba el derecho y una obligación de los accionados de la entrega del inmueble.

Indicó que los intentos fueron fallidos por la situación de salud del señor Mena, quedando los procesos inconclusos, sumado a la situación de abuso de confianza en la discapacidad que el mencionado padecía ( por ejemplo MENA MIGUEL ANGEL C/ GUZMAN ELIZABETH SONIA Y OTROS S/ DESALOJO JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES II expte: 10052/16 y MENA MIGUEL ANGEL C/ GUZMAN SONIA ELIZABETH Y OTROS S/ DESALOJO JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VIII expte: 2208/18).

Afirmó que una vez fallecido el Sr. Mena Miguel Ángel, envió 3 cartas documentos a los accionados para que le entregaran el inmueble y en fecha 19 de agosto de 2021 recibió respuesta del Sr. DIEGO ARMANDO IBAÑEZ, mediante CD N.º 089012815, en la cual respondió que es poseedor de "Buena fe".

Expresó que los accionados hoy son intrusos en atención a que están en contra de la voluntad de la titular dominial.

Sostuvo que la imposibilidad de disponer del inmueble le esta generando un daño económico de gran magnitud, sumado por las deudas de impuestos que tiene el mismo, habida cuenta que el contrato se encuentra extinguido desde hace años .

Invocó los artículos 1218, 1223, 1217 y 1219 inc. C del CcyCN.

**II.-** Encontrándose todos los demandados notificados, se presentó el codemandado Sr. Diego Armando Ibañez con el patrocinio del Dr. José Luis del Río y planteó falta de legitimación activa de la actora. Indicó que la accionante no ha acreditado que su padre, Mena Miguel Angel, haya suscripto el contrato de locación que acompañó puesto que el instrumento no se encuentra certificado por escribano público. También sostuvo que la carta documento de fecha 05/08/2021, fue cursada por la actora cuando aún no se había iniciado juicio sucesorio y menos aún había sido declarada heredera, por lo que no se encontraba legitimada para promover intimaciones. Asimismo, en la CD se refirió a sí misma como propietaria cuando no tenía ninguna facultad o derecho. Además, no se entiende como se perfeccionó el dominio sin haber entrado en posesión dle inmueble.

Expresó que la actora al momento de cursar la intimación no gozaba de legitimación para invocar la causal de vencimiento de contrato, no cumpliéndose con el art. 1218 del CCyCN puesto que al momento de cursar la mencionada comunicación no revestía la calidad de parte por no haber iniciado el juicio sucesorio ni haber sido declarada heredera o administradora. Tampoco en el mencionado sucesorio dicho inmueble se encuentra inventariado o agregado el contrato de locación. Así concluye afirmando que la actora no esta legitimada para promover la acción.

Por otro lado, y luego de negar todos los hechos, afirmó que es el único poseedor de buena fe (por haber realizado diversos actos posesorios) respecto del inmueble en cuestión y que lo ocupa en esa

calidad desde hace bastante tiempo, habitándolo con sus hijos Erika Ester Guzman, Ibañez Matias Exequiel, Ibañez Antonella Magali, Ibañez Lourdes Abril y sus nietos: Caceres Guzman Valentino y Caceres Guzman Diego Benicio.

Afirmó que con el Sr. Miguel Angel Mena no tuvo ninguna relación de tipo locativa que ponga en su cabeza la obligación de pagar un alquiler o de restituir el inmueble al vencimiento de cierta fecha.

Aseveró que jamás suscribió con el padre de la actora contrato de locación alguno, no habiendo asumido obligación de restituir por lo que no se daría en el caso el supuesto previsto en el art. 414 para la procedencia de la acción de desalojo.

Concluyó afirmando que no es admisible la restitución judicial pretendida por la actora, y que debe dictarse el rechazo de la presente acción con costas, en razón que el contrato adjunto no goza de presunción de legitimidad.

**III.-** Repuesta la planilla fiscal, los autos se encuentran en condiciones de emitir pronunciamiento.

## **CONSIDERANDO**

**I.-** Como breve reseña de la causa cabe indicar que la actora inició juicio de desalojo en el carácter de heredera del Sr. Miguel Angel Mena, basando su acción en la causal de vencimiento de contrato de locación contra Sonia Elizabeth Guzman, Diego Armando Ibañez y Gabriel Alberto Belascuain. El inmueble objeto del presente litigio se encuentra ubicado en B°Oste II, Block 25 Manzana H Depto 2. PB de la Ciudad de San Miguel de Tucumán.

A su turno el codemandado, Sr. Ibañez Diego Armando, planteó falta de legitimación activa de la actora fundada en que al momento de cursar la carta documento no había iniciado el sucesorio de su padre ni había sido declarada heredera o administradora. Agregó también que no aportó prueba de que su padre haya suscripto el contrato de locación. Por último negó los extremos expresados por el actor, negó haber suscripto el contrato base de la acción y sostuvo ser poseedor de buena fe.

Planteada así la cuestión corresponde resolverla.

**II.-** Previo a toda consideración cabe señalar que la circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución de un inmueble por quien carece de derecho a permanecer en la ocupación del mismo no exime al accionante de la obligación de acreditar su legitimación para promover la demanda.

Es importante recordar que la legitimación para obrar es un requisito intrínseco de admisibilidad de la demanda. Esto supone que para que el Juez esté en condiciones de examinar la pretensión en cuanto al fondo, es necesario que quienes de hecho intervienen en el proceso como partes (actor o demandado) sean quienes deban figurar en ese proceso concreto asumiendo tal calidad; es decir, que la falta de tal presupuesto procesal genera la improponibilidad subjetiva de la demanda o de la defensa en su caso.

Se ha dicho que la legitimación para obrar es aquel requisito en cuya virtud debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para entender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual versa el proceso (Cfr. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo-Perrot, Bs.As. 1990, T°I, pá. 406; Carnelutti, Instituciones del Proceso Civil, T. I, pá. 465; Devis Echandi, Nociones Generales de Derecho Procesal Civil, pá. 258).

En efecto, la legitimación activa se vincula a la titularidad del derecho, y constituye uno de los requisitos intrínsecos de admisibilidad de la pretensión; es decir, del derecho que tiene la parte a obtener un pronunciamiento sobre el fondo de las cuestiones debatidas en el proceso (Cfr. CSJTuc., sentencia N°796 del 21/10/1998). Por ende, la acción debe ser intentada por el titular del derecho contra la persona obligada, es decir, las partes en la relación jurídica sustancial (Alsina, Tratado, T. I, p. 388, nú. 36).

En esta línea la Corte Suprema de la Provincia dijo: “...*La circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución de un inmueble por quien carece de derecho a permanecer ocupándolo no exime al accionante de la obligación de acreditar su legitimación para promover la demanda (título y modo), pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado.*” (CSJT- N° de Sentencia: 467- Fecha: 21/06/12).

Cuando se trata de analizar la legitimación activa en un proceso de desalojo, las distintas soluciones posibles a dicha problemática dependen de las particulares circunstancias del caso concreto, y en especial del carácter invocado por el actor como sustento de su pretensión (cfr. CSJT, sentencia n°103 del 22/03/2011, entre otras).

Nuestro código ritual prescribe en su art. 490: “*La acción de desalojo procederá contra los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes cuya obligación de restituir sea exigible*”. De ello se colige que nuestro ordenamiento no contempla las personas que pueden demandar el desalojo (legitimación activa), sino que pone énfasis en las personas que pueden ser demandadas (legitimación pasiva). Así, esta acción es una vía que la ley ha establecido con el objeto de que allí se debatan cuestiones solo inherentes al uso y goce de la cosa. En consecuencia, la doctrina es unánime al sostener 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.

Ahora bien, del análisis de la plataforma fáctica expuesta por la actora se desprende que reclama la restitución del inmueble objeto de la litis, esgrimiendo el vencimiento de un contrato de locación adjuntado en formato digital, celebrado entre el Sr. Miguel Angel Mena -padre de la actora- como parte locadora y los demandados Diego Armando Ibañez, Elizabeth Sonia Guzman y Gabriel Alberto Belascuain. En ocasión procesal de contestar demandada, el Sr. Diego Armando Ibañez negó haber suscripto con el padre de la actora el contrato de locación.

Resulta fundamental destacar que dicho instrumento carece de firmas certificadas y de fecha cierta, por lo que habiendo el codemandado negado la autenticidad de su firma, la carga de probar la autenticidad de aquélla estaba a cargo de la actora, conforme art. 322 C.P.C. y C..

Es que el contrato de locación invocado es un instrumento privado que debía ser reconocido por la persona a quien se opone para tener validez (art. 314 Código Civil y Comercial de la Nación), ya que los instrumentos privados, a diferencia de los instrumentos públicos, no gozan de la presunción de autenticidad y carecen por tanto de todo valor probatorio mientras no haya sido judicialmente reconocido por el interesado o, en su defecto, declarada debidamente reconocido por el juez competente (Cfr. Belluscio, Augusto C. y Zannoni, Eduardo A.: “Código Civil” T. 4, pág. 663; ídem: Brebbia, Roberto H.: “Hechos y actos jurídicos” T. II, pág. 534). (CSJT, Sent. N°57, fecha: 27/02/2007).

Al respecto nuestro Máximo Tribunal Provincial tiene dicho que “*En razón de que los instrumentos privados carecen de valor probatorio por sí mismos, a la parte que los presenta le incumbe la carga procesal de demostrar su autenticidad. Cuando se trata de instrumentos firmados, el presentante debe probar, mediante*

*el reconocimiento o eventual comprobación, que el documento emanó de la persona a quien se atribuye. (cf. Palacio, L., Derecho Procesal Civil, T. IV, p. 442)" (Conf. CSJT, sentencia n.º840 del 28/05/2019).*

Así, la actitud asumida por la demandada, al desconocer haber suscripto el contrato de locación presentado en juicio, determinaba la necesidad de que la actora acreditara suficientemente la autenticidad del instrumento -invocado como fundamento de su pretensión-. En este punto, al no constar en autos actuación notarial de certificación de firmas, la prueba apropiada resultaba ser la pericial caligráfica.

Como es sabido, ante el desconocimiento de la autenticidad del contrato de locación por el demandado y por lo tanto de la firma que se le atribuye, la pericia caligráfica -como elemento probatorio practicado por un tercero ajeno al proceso- es el medio más idóneo y eficaz, adquiriendo particular relevancia para formar la convicción del juez sobre una materia que es ajena a sus conocimientos específicos (KIELMANOVICH, "Teoría de la prueba y medios probatorios", pág. 616 y sigts., Rubinzal-Culzoni, 2001).

En efecto, la peritación por cotejo como un sistema propio de comprobación documental, está prevista por el ordenamiento ritual, estableciéndose que: *"Cuando un instrumento público o privado fuera impugnado de falsedad material o se negara la firma que lo suscribe, se procederá a su comprobación por peritos, designados en la forma establecida para la prueba pericial"* (Art. 341 1º párrafo C.P.C.C.).

En conclusión, al haber negado el demandado la firma del contrato locativo en que se basa la demanda, le correspondía a la actora acreditar la verosimilitud del mismo, lo cual no hizo lo que me lleva a concluir que la actora carece de legitimación para intentar la acción de desalojo entablada, situación que determina el rechazo de la demanda y exime el tratamiento y resolución de las restantes defensas interpuestas.

**III.- COSTAS:** se imponen a la parte actora vencida en virtud del principio objetivo de la derrota que informa nuestro sistema (arts.60/61 NCPCC - ex arts.104/105 CPCC).

**IV.- HONORARIOS:** Atento a los términos en que quedó planteada la acción, el caso de autos se enmarca dentro de lo prescripto en el último párrafo del artículo 57, al tratarse de un juicio de desalojo en donde no quedo probada la relación locativa entre las partes. En consecuencia, corresponde diferir su pronunciamiento hasta tanto las partes y letrados estimen el valor locativo del inmueble objeto de la litis de conformidad a lo dispuesto en los arts. 57 último párrafo y 39 inc. 3 y 4 de la ley N°.5480. Por ello,

## **RESUELVO**

**I.- HACER LUGAR** a la defensa de falta de legitimación activa interpuesta por el demandado DIEGO ARMANDO IBAÑEZ. En consecuencia: **RECHAZAR** la presente acción de desalojo interpuesta por MARIA PAMELA MENA fundada en la causal de vencimiento de contrato, conforme a lo considerado.

**II.- COSTAS** a la actora vencida (arts.60/61 NCPCC - ex arts.104/105 CPCC).

**III.- RESERVAR PRONUNCIAMIENTO** sobre regulación de honorarios hasta tanto las partes y letrados estimen el valor locativo del inmueble objeto de la litis de conformidad a lo dispuesto en los arts. 57 último párrafo y 39 inc. 3 y 4 de la ley N°.5480.

## **HAGASE SABER**

**CECILIA MARIA SUSANA WAYAR**

# JUEZA

**Actuación firmada en fecha 28/11/2023**

Certificado digital:

CN=WAYAR Cecilia Maria 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>.