

Expediente: 2637/24
Carátula: CRUZ MARIA DEL VALLE Y OTRA C/ CRUZ JOSE MAURICIO S/ DESALOJO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1
Tipo Actuación: SENTENCIA DE FONDO
Fecha Depósito: 11/04/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27376573288 - CRUZ, MARIA DEL VALLE-ACTOR
27376573288 - PATIÑO SORIA, WALTER GUILLERMO-ACTOR
90000000000 - CRUZ, JOSE MAURICIO-DEMANDADO
30716271648408 - DEF.DE NIÑEZ ADOL Y CAP REST. III Nom. C.J. CAPITAL

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 2637/24



H106018425958

JUICIO: CRUZ MARIA DEL VALLE Y OTRA c/ CRUZ JOSE MAURICIO s/ DESALOJO.- EXPTE. N° 2637/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 10 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los presentes autos caratulados: “**CRUZ, MARÍA DEL VALLE Y OTRA vs. CRUZ, JOSÉ MAURICIO s/ DESALOJO**”.- EXPTE. N° 2637/24 de cuyo estudio,

RESULTA:

I.- Demanda

Que por escrito subido al Sistema SAE en fecha 04-07-24 María del Valle Cruz y Walter Guillermo Patiño Soria con el patrocinio letrado de María Guadalupe López Campos, inician juicio de desalojo en contra de José Mauricio Cruz DNI 17.696.058 respecto del inmueble sito en calle Magallanes n° 2768, Barrio El Gráfico II de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

Fundan su demanda en que resultan propietarios del inmueble habitado por el Sr. Cruz quién si bien refieren, es hermano de la actora no poseen relación alguna.

Advierten que, el inmueble les pertenece al haberlo adquirido a través de la Secretaría de Regularización Dominial de la Provincia de Tucumán y fue desde siempre su domicilio de residencia

.

Explican que, años atrás posibilitaron al demandado vivir con ellos pero que, la convivencia se tornó insostenible por lo que en el año 2012 decidieron retirarse con su familia luego de ser amenazados de muerte y ello fue denunciado en la causa 11520/12 radicada en conclusional criminal.

Señalan que, en diversas oportunidades requirieron al demandado lo abandone y siempre - con evasivas - se negó a hacerlo.

Resaltan que - a la fecha de la presente demanda - denunciaron al Sr. Cruz por violencia solicitando además medidas de protección de persona.

Ofrecen como pruebas informe de dominio, copia de DNI, actas de nacimiento de sus hijas, acta de matrimonio y copia de solicitud de inscripción de dominio que afirman acreditan que su lugar de residencia fue siempre el domicilio cuyo desalojo se reclama.

Como derecho alega las previsiones de los arts. 489 y cctes del C.P.C.yC.T. y toda otra disposición que resulte aplicable.

Culmina su presentación solicitando se recepte el desalojo intentado condenándose al demandado a abandonar el inmueble con expresa imposición de costas.

II.- Que acreditado el cierre de mediación sin acuerdo (cfr. presentación del 03-10-24) y acompañada movilidad y recaudos legales, por providencia del 17-10-24 se tuvo por acompañada copia digitalizada de demanda consignándose a los actores como depositarios judiciales de los documentos originales con cargo de presentación en primera audiencia.

Por igual providencia se requirió al Sr. Oficial Notificador se constituya en el inmueble objeto de la litis sito en Pje. Magallanes 2768, B° El Gráfico II a fin de que haga conocer a los ocupantes denunciados - o no - respecto de la existencia del presente juicio, exija los documentos y haga conocer la fecha de audiencia a fin de que concurran a estar a derecho y contesten demanda.

Por igual providencia se citó a las partes para el día 16-12-24 a hs. 11 a la Sala de Audiencias N° 1 del Poder Judicial de Tucumán a fin de que concurran de manera personal y con asistencia letrada. Por último, se hizo conocer al demandado que podía contestar demanda por escrito o de manera verbal en el acto de audiencia.

III.- Diligenciada la notificación ordenada, el Sr. Oficial Notificador hizo constar que en fecha 31-10-24 se constituyó en el inmueble objeto del presente desalojo y siendo hs. 11:03 fijó cédula por negarse a firmar Tamara Marcela Cruz, hija del Sr. José Mauricio Cruz quién interrogada manifestó que vivía allí junto a su padre, sus hijas menores de edad Judith Rodríguez de 7 años, Nicole Rodríguez y su pareja Cristian Rodríguez.

Conforme surge de la diligencia cumplida, la Sra. Cruz manifestó que habitan el inmueble en carácter de "hija del dueño" agregando que en el domicilio no viven adultos mayores ni personas con discapacidad.

IV.- Denunciada la existencia de menores de edad en el inmueble objeto de la presente litis se dispuso conforme las previsiones del art. 103 del C.C.yC.N. se requiera la intervención del Ministerio Público. (cfr. providencia del 07-11-24).

Requerido por la representante del Ministerio Público se acompañen actas de nacimiento de los menores que habitan el inmueble se puso ello en conocimiento de las partes sin que acompañara la parte demandada las actas solicitadas.

VI.- Primera Audiencia

Celebrada la audiencia el día y hora fijado sólo comparecieron los actores y, no habiendo prueba que producir se declaró cerrado el debate atento a la innecesariedad de segunda audiencia.

Practicada planilla el 18-12-24 y oblada en su totalidad por la parte accionante (cfr. comprobante acompañado en fecha 23-12-24) quedó la cuestión en condiciones de ser resuelta.

CONSIDERANDO:

I.- Que María del Valle Cruz y Walter Guillermo Soria Patiño inician juicio de desalojo en contra de José Mauricio Cruz respecto del inmueble sito en Magallanes n° 2768, Barrio El Gráfico II de la ciudad de San Miguel de Tucumán.

En sustento de su postura alegaron ser propietarios del inmueble conforme escritura otorgada por la Secretaría de Regularización Dominial de la Provincia de Tucumán y; como prueba de su derecho acompañaron informe de dominio, actas de nacimiento de sus hijas y de matrimonio, fotos del inmueble y copia de solicitud de dominio.

Como relato de los hechos expusieron que, hace unos años permitieron que el demandado habitara el inmueble y; con posterioridad, en el año 2012 lo abandonaron por amenazas de muerte del demandado lo cual denunció en causa penal 11520/2012.

II.- Que cumplida intimación en el domicilio en cuestión respecto del demandado, sublocatario y/o cualquier ocupante nadie se hizo conocer a Tamara Marcela Cruz, hija del demandado respecto de la existencia del presente proceso citándola como ocupante y su padre a la audiencia prevista para el 16-12-24 a hs. 11 y pese a ello, no comparecieron.

Así, la situación descripta y la falta de apersonamiento encuadra la cuestión dentro de las previsiones del artículo 467 del Código Procesal, en el sentido que *“La audiencia se realizará con las partes que concurran. Si no concurre el actor, se le tendrá por precluido su derecho a ofrecer pruebas. Si no concurre el demandado, se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho”*.

Señala la jurisprudencia que *“... si el accionado no comparece, soporta las consecuencias que se pueden derivar del incumplimiento de la carga respectiva”* (Fassi, Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial, editorial Astrea, pág. 386 y siguientes). Nuestro Digesto Procesal, en su art. 416 inc. 3° es claro y expreso al preceptuar: *“... si el demandado no contestare, se le tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos”*.

Nótese que el valor del silencio no ha de ser motivo de interpretación o de elucubraciones acerca de lo que se debe entender en caso de silencio ante el traslado de la demanda, pues la situación ha sido expresamente prevista y regulada en la ley adjetiva local. (“Domfrocht Manuel c/ Atencio José Luis y otra s/ Desalojo”, Expte. 2375/08 - Sala II). (CCDL, Sala 1, Sent. N° 588, del 25/11/11, in re “Rocha Héctor Luis vs. Correa Luis Fernando s/desalojo”).

En virtud de ello, de conformidad con la normativa legal aplicable, corresponde considerar si la pretensión deducida por la parte actora y la prueba acompañada en sustento resultan arregladas a

derecho.

III.- Conforme lo enseña la doctrina, 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; la pretensión de desalojo no sólo es admisible cuando medie una relación jurídica entre las partes en cuya virtud el demandado se halla obligado a restituir el bien a requerimiento del actor, sino también en el caso de que, sin existir vinculación contractual alguna, el demandado es un ocupante meramente circunstancial o transitorio que no aspira al ejercicio de la posesión; deduciéndose que esta especie de pretensión sólo implica la invocación por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien, de manera que excede el ámbito del proceso analizado toda controversia o decisión relativa al derecho de propiedad o de posesión que puedan arrogarse las partes, debiendo resultar de la demanda en forma nítida, actual, real y concreta la obligación de restituir. (Cfr. Lino Enrique Palacio, "Derecho Procesal Civil", tomo VII, págs. 77/80, Bs. As., Abeledo - Perrot).

En el juicio de desalojo, la legitimación activa se da a favor de quien tenga la titularidad de un derecho sobre los bienes, que autorice a disfrutarlos en calidad de propietario, poseedor, locador, usufructuario, usuario o de cualquier otro análogo y quien invoca su calidad de propietario debe acompañar el título, pero además debe acreditar la posesión de la cosa, porque si no tiene la posesión carece de legitimación para accionar por desalojo (conf. fallos 981-II-470, DJ 1.981-2-1007).

Conforme sostiene numerosa jurisprudencia en la materia, *“Al dictar sentencia en el juicio de desalojo es necesario en primer término comprobar la legitimación activa y en su caso, poner de manifiesto su ausencia en tanto que sería descalificable como acto jurisdiccional un fallo que se pronunciara sobre la pretensión de desalojo omitiendo examinar y decidir la calidad alegada para demandar, aun cuando no mediere la negativa de tal calidad por la contraparte”*. (Sentencia N° 119 del 21-04-17 – Sala I° de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, entre otros).

En la especie, acreditaron los actores su carácter de propietarios del inmueble matrícula registral S-34002 sito en Pje. Magallanes 2768, Mnz G L/C 7 mediante adquisición cumplida dentro del “Plan de Regularización Dominial (Ley Nacional 24.374, Escritura 355 del 04-12-2006 (cfr. informe de dominio acompañado).

A su turno, como prueba de su posesión y legitimación activa adjuntaron actas de nacimiento de sus hijas Mercedes María Isabel Cruz y Tamara Gisel Patiño Soria en las que se consignó como domicilio “Magallanes 2800” y “Magallanes 2769 B° El Gráfico” respectivamente, solicitud de inscripción de dominio, boletas de EDET, impuestos inmobiliarios y fotografías (cfr. documental acompañada en fecha 04-07-24).

Por último, mediante acta de constatación solicitada por la actora Cruz, la Sra. Escribana interviniente dejó constancia del mal estado general del inmueble objeto de desalojo acompañando fotografías que guardan similitud - respecto del piso - con las acompañadas por los actores como prueba de su posesión (ver acta de constatación y fotografías adjuntas.).

En casos de demanda incontestada en procesos de desalojo, la jurisprudencia dijo que: *“El objeto procesal del juicio de desalojo está circunscripto a obtener el reintegro del inmueble de parte de quien tiene obligación de hacerlo y que el conocimiento del magistrado se reduce y limita a comprobar la procedencia de tal pretensión.- Así advertimos que en el escrito de demanda, los accionantes reclamaron la devolución del inmueble de su propiedad ante la falta de entrega por parte del accionado a quien atribuyen la calidad de tenedor precario.- Este, como lo reconoce expresamente en autos, no contestó en término la demanda, ergo se le tuvo por incontestada.- Del incumplimiento de esa carga procesal, establecida en su propio interés, se*

deriva que al no comparecer, debe soportar las consecuencias (Fassi, Yáñez, Código Procesal Civil y Comercial, editorial Astrea, pág. 386 y siguientes).- En tal sentido es expreso el Digesto Ritual del Fuero al preceptuar en el art. 416 inc. 3° "si el demandado no contestare, se le tendrá por conforme con la pretensión del actor, salvo que el juez estime necesaria la justificación de determinados hechos".- Tenemos entonces que la consecuencia prevista para la incontestación de la demanda en el caso de la ley adjetiva local, es la presunción de conformidad del demandado con la pretensión de la actora” (Sentencia 529 del 06-11-13, Excm. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 3 -).

Así las cosas, de conformidad con la jurisprudencia transcripta, tratándose el presente de un proceso de desalojo por tenencia precaria no contestado y; constatándose que la pretensión de los actores resulta arreglada a derecho corresponde **HACER LUGAR** a la demanda de desalojo entablada por María del Valle Cruz y Walter Guillermo Patiño Soria en contra de José Mauricio Cruz y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado en calle Magallanes n° 2768, Barrio El Gráfico II de la ciudad de San Miguel de Tucumán y, en consecuencia, **CONDENAR** al demandado a hacer entrega del inmueble a los actores en el plazo de 30 días de quedar firme el presente pronunciamiento (cfr. art. 501 inciso 4 del C.P.C.yC.T.) libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario.

Atento a como se resuelve, costas a cargo del demandado vencido (arts. 60 y 61 del C.P.C.yC.).

Reservar regulación de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda de desalojo entablada por María del Valle Cruz y Walter Guillermo Patiño Soria en contra de José Mauricio Cruz y/o cualquier otro ocupante respecto del inmueble ubicado en calle Magallanes n° 2768, Barrio El Gráfico II de la ciudad de San Miguel de Tucumán y, en consecuencia, **CONDENAR** al demandado a hacer entrega del inmueble a los actores en el plazo de 30 días de quedar firme el presente pronunciamiento (cfr. art. 501 inciso 4 del C.P.C.yC.T.) libre de ocupantes y bienes, bajo apercibimiento de proceder a su desahucio con auxilio de la fuerza pública y allanamiento de domicilio de ser necesario.

II.- COSTAS al demandado vencido por ser ley expresa.

III.-RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS

JUZG. CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA IX NOM.

Actuación firmada en fecha 10/04/2025

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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