

Expediente: **4416/22**

Carátula: **HEREDEROS DE MEDRANO AMALIA CLEMENTINA C/ VOSS LETICIA DEL CARMEN Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **03/12/2025 - 00:00**

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

90000000000 - CASTELINA, EMILIO EDUARDO-DEMANDADO FALLECIDO

27343275000 - LENCINA AGUERO, SHEILA-POR DERECHO PROPIO

20250428082 - VOSS, LETICIA DEL CARMEN-DEMANDADO

20250428082 - CASTELLINA, JUAN EDUARDO-DEMANDADO

90000000000 - RODRIGUEZ, JULIA DEL VALLE-HEREDERO DEL DEMANDADO

90000000000 - CASTELLINA, EMILIO ARIEL-HEREDERO DEL DEMANDADO

90000000000 - CASTELLINA, DANIEL ALBERTO-HEREDERO DEL DEMANDADO

90000000000 - CASTELLINA, WALTER ALFREDO-HEREDERO DEL DEMANDADO

27343275000 - SAN ROMAN, EDUARDO ALBERTO-ADMINISTRADOR DEL SUCESORIO

JUICIO: HEREDEROS DE MEDRANO AMALIA CLEMENTINA c/ VOSS LETICIA DEL CARMEN Y OTROS s/ DESALOJO. EXPTE. N° 4416/22 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 4416/22



H104118860335

AUTOS: HEREDEROS DE MEDRANO AMALIA CLEMENTINA c/ VOSS LETICIA DEL CARMEN Y OTROS s/ DESALOJO. Expte.: 4416/22 - SALA I -

San Miguel de Tucumán, 02 de diciembre de 2025.

SENTENCIA N° 280

Y VISTO:

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 01 días del mes de diciembre de 2025 se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala I, para considerar y resolver el recurso de apelación concedido mediante providencia del 16/09/2025 a la parte actora - Herederos de Medrano Amalia Clementina- contra la sentencia de primera instancia de fecha 04/09/2025.

Establecido el orden de votación, dijo la Sra. Vocal preopinante, Dra. Gisela Fajre:

I.- Sentencia recurrida:

Que mediante sentencia de fecha 04/09/2025 se resolvió: *"1.- NO HACER LUGAR a la presente acción de desalojo promovida por la parte actora, HEREDEROS DE MEDRANO AMALIA CLEMENTINA, en contra de LETICIA DEL CARMEN VOSS, JUAN EDUARDO CASTELINA JULIA DEL VALLE RODRÍGUEZ, WALTER ALFREDO CASTELLINA, EMILIO ARIEL CASTELLINA Y DANIEL ALBERTO CASTELLINA (herederos del codemandado fallecido Emilio Eduardo Castelina), y/o cualquier otro ocupante, conforme a lo considerado. 2.- COSTAS a la parte actora vencida. 3.- REGULAR HONORARIOS por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa a la letrada SHEILA LENCINA AGÜERO (patrocinante), en la suma de PESOS QUINIENTOS SESENTA MIL (\$560.000). La suma regulada devengará hasta su efectivo pago un interés equivalente a la TASA ACTIVA que publica el Banco de la Nación Argentina. 4.- REGULAR HONORARIOS por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa al letrado CLAUDIO GUSTAVO ÁVILA (apoderado), en la suma de PESOS OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL (\$868.000). La suma regulada devengará hasta su efectivo pago un interés equivalente a la TASA ACTIVA que publica el Banco de la Nación Argentina".*

Por escrito recibido en fecha 10/09/2025, el administrador del sucesorio, Eduardo San Román, apela y expresa agravios en contra de la sentencia de fondo.

II.- Expresión de agravios de la actora -Herederos de Medrano Amalia Clementina-:

La recurrente, "Herederos de Medrano Amalia Clementina", representada por su administrador Eduardo San Román, interpone recurso de apelación contra la sentencia que rechazó la demanda de desalojo.

Sostiene que la resolución es arbitraria porque vulnera el derecho de propiedad del acervo hereditario, al basarse únicamente en la falta de pericia caligráfica y omitir la valoración integral de toda la prueba acompañada.

Afirma que la jueza desestimó indebidamente la acción al exigir como prueba excluyente la pericia sobre la firma del contrato de locación, sin ponderar el resto de los elementos que acreditaban el dominio del inmueble y la legitimidad del reclamo.

Señala que obran en autos informes de dominio que acreditan que el inmueble pertenece a la sucesión, informes vecinales que reconocen que la casa pertenecía al padre y al hermano de San Román, y comprobantes de pago de impuestos que demuestran el señorío ejercido por los herederos.

Expresa que el fallo ignoró esos elementos, desvirtuando la naturaleza sumaria del juicio de desalojo, que no exige una actividad probatoria compleja, ni convierte el proceso en un litigio sobre título o posesión controvertida.

Argumenta que la demandada no acreditó derecho alguno que legitime su permanencia en el inmueble y que la sentencia le otorgó un valor desproporcionado al simple desconocimiento de la firma, sin exigirle demostrar causa o título habilitante para ocupar la vivienda.

Cuestiona también la imposición de costas y la regulación de honorarios en su contra, por considerarlas injustas y carentes de fundamento, en tanto la demanda fue promovida con prueba idónea y razonable.

Solicita la revocación total del fallo, la admisión del desalojo y la adecuación de las costas y honorarios.

Por escrito ingresado el 26/09/2025 contesta el traslado la parte demandada. Solicita se rechace el recurso de apelación deducido, con expresa imposición de costas.

III.- Resolución de la cuestión traída a estudio:

El presente caso se trata de una acción de desalojo promovida por los herederos de Amalia Clementina Medrano, representados por Eduardo Alberto San Román.

La demanda se dirige en contra de Leticia del Carmen Voss y Emilio Eduardo Castolina -hoy representado por su heredero Juan Eduardo Castolina- reclamando la restitución del inmueble ubicado en Pasaje Boulogne Sur Mer (antes Pasaje Lavalle) N° 2849 de esta ciudad.

Los actores invocan como causa del desalojo el vencimiento del contrato de locación que, según refieren, su madre (Amalia Clementina Medrano) habría celebrado con los demandados con vigencia entre el 01/01/2002 y el 31/12/2003.

Corrido el traslado de la demanda y debidamente notificada la parte demandada, se realizaron las audiencias previstas, compareciendo las partes con asistencia letrada.

En esa oportunidad, Leticia del Carmen Voss y Juan Eduardo Castolina negaron la existencia del contrato invocado, desconocieron la autenticidad de las firmas insertas en el documento acompañado por los actores y rechazaron que hubieran ingresado al inmueble en calidad de locatarios.

Manifestaron que habitan el lugar desde aproximadamente el año 2000, ejerciendo una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida a título de dueños junto a su grupo familiar.

Afirmaron haber realizado diversas construcciones -incluyendo vivienda, dependencias, huerta y plantaciones- y sostuvieron no tener vínculo locativo con la parte actora.

Ahora bien, el principal y único agravio de la parte actora es que la sentencia rechaza el desalojo basándose exclusivamente en la falta de pericia caligráfica, sin valorar integralmente la prueba que - a su entender- acreditaba el dominio hereditario y la legitimidad del reclamo.

Coincido con la jueza de Primera Instancia en tanto expresa:

"...el juicio de desalojo tiene por objeto recuperar el uso y goce de un bien inmueble, por parte de quien tiene derecho a ello, frente a quien carece de título para su ocupación, ya sea por vencimiento de la obligación de restituir o por ser un tenedor precario o intruso (cfr. Lino Enrique Palacio, "Derecho Procesal Civil", T. VII, pág. 84 y ss.).

En el caso concreto, la procedencia de la acción se encontraba supeditada a la acreditación de la relación locativa y del vencimiento del plazo contractual invocados como causa del desahucio. En ese sentido, corresponde recordar que la doctrina y jurisprudencia son conteste en cuanto a que los instrumentos privados carecen de valor probatorio por sí mismos, salvo que hayan sido reconocidos por la contraparte o declarados auténticos por el juez competente, siendo imprescindible su reconocimiento o verificación judicial cuando son desconocidos (cfr. CSJT, Sentencia N.º 57 del 27/02/2007; Sentencia N.º 840 del 28/05/2019; CAMARA CIVIL, Sala 2, Sent. N.º 366/23; Sala 3, Sent. N.º 251/23).

En el caso de autos, el documento privado acompañado por la actora carece de certificación de firma, y su autenticidad fue expresamente desconocida por la demandada tanto en su contestación de demanda como en la absoluciónde posiciones. No habiendo sido ofrecida ni producida prueba pericial caligráfica a fin de acreditar la autoría de la firma atribuida a la demandada, el instrumento carece de eficacia probatoria.

"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)." (Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 2, FERREYRA LUISA GLADYS Vs. CHALIN OSVALDO S/ desalojo. Expte: 5321/17, Sentencia N° 366 de fecha 03/10/2023).

En consecuencia, el actor tenía a su cargo la prueba del vínculo locativo, en tanto fundó la acción de desalojo en la existencia de una relación contractual cuya extinción por el vencimiento del plazo tornaría exigible la restitución del inmueble. Sin embargo, no produjo prueba tendiente a acreditar que el contrato emanó efectivamente de la persona a quien se le atribuye la firma.

Lo expuesto basta para concluir que no se encuentra probada en autos la relación jurídica que legitimaría al actor para accionar por desalojo en los términos del art. 490 del CPCCT. La falta de acreditación del contrato impide considerar configurada la causal invocada, esto es, el vencimiento del plazo locativo, lo que determina el rechazo de la demanda.... El subrayado nos corresponde.

La parte actora no consiguió rebatir el razonamiento de la jueza de Primera Instancia. Sus argumentos no alcanzan para superar el punto clave: sin probar que el contrato de alquiler fuera auténtico -especialmente después de que la parte demandada negó su firma- no podía avanzarse con el desalojo. Como esa prueba nunca se hizo, la decisión de rechazar la demanda fue la correcta.

A mayor abundamiento, en lo que respecta a los demandados, demostraron de forma sobrada su posesión.

Al contestar demanda mediante presentación ingresada en fecha 27/05/2024 cuentan que ingresaron a vivir en el inmueble objeto del desalojo aproximadamente en el año 2000.

Detallan que allí construyeron su vivienda, nacieron y crecieron sus hijos, y al día de hoy vive una nieta. Agregan que son poseedores de forma pacífica, pública e ininterrumpida desde hace más de 23 años.

Cabe destacar como pruebas relevantes:

1) El 31/03/2025 se recibe informe vecinal realizado por la Policía de Tucumán, el mismo indica:

"Acta para documentar diligencias realizadas: En la ciudad San Miguel de Tucumán, provincia de Tucumán, a los veintinueve días del mes de marzo del año dos mil veinticinco, siendo horas nueve con cuarenta minutos, quien suscribe Cabo 1° Córdoba, Bruno, con prestación de servicio en Comisaría Seccional Tercera, labro la presente Acta para dejar debidamente documentado lo siguiente; que consecuentemente a la tramitación del JUICIO: HEREDEROS DE MEDRANO AMALIA CLEMENTINA C/ VOSS LETICIA DEL CARMEN Y OTROS S/ DESALOJO.- EXPTE. N° 4416/22; y de acuerdo a lo ordenado mediante Oficio por la OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1, en el que solicitaba la realización de un informe vecinal e indagación a los vecinos respecto del inmueble sito en Pje. Boulogre Sur Mer N° 2849 de esta ciudad, informo que me constituí en la dirección consignada donde hice contacto con los vecinos de la zona, mas particularmente con la ciudadana ANTONIO, MÓNICA, D.N.I. N° 17.291.3881, domiciliada en Pje. Boulogne Sur Mer N° 2842 (frente al domicilio en cuestión), quien interiorizándose del motivo de mi visita manifiesta que los actuales ocupantes de pasaje Boulogne Sur Mer N° 2849 son la familia CASTELINO, quienes residen allí desde hace más de cuatro (4) décadas, ... ; por otro lado hice contacto con la vecina contigua (si miramos de frente, la vecina del lado derecho), la ciudadana NIEVA, ISABEL, D.N.I. N° 2.923.431, domiciliada en Pje. Boulogne Sur Mer N° 2805, quien manifiesta que la familia Castelino es la que reside en el inmueble desde hace muchos años, ... , y por último hice contacto con el vecino contiguo del lado izquierdo, el ciudadano SANTUCHO OSCAR RAFAEL, D.N.I. N° 44.583.372, domiciliado de Pje. Boulogne Sur Mer N° 2897, quien manifiesta que los actuales ocupantes del inmueble en cuestión son la familia Castelino, donde residen desde hace muchos años, pero no puede aportar mayores datos. Sin más para decir se da por finalizado el presente acto, el que labro, sello y firmo para constancia de lo que certifico". El subrayado nos corresponde.

2) Por otra parte, en la "Segunda Audiencia de Producción de Pruebas y Conclusión de la Causa para Definitiva" llevada a cabo el 26/05/2025 se produjeron las siguientes pruebas:

A) Absolución de posiciones por parte de Eduardo Alberto San Román (representante de los actores):

Jueza: Para que diga cómo es verdad que en el año 2000 hasta la actualidad, quienes habitan el inmueble ubicado en pasaje Boulogne Sur Mer N° 2849 de la ciudad de San Miguel de Tucumán son el matrimonio Voss, Leticia Alcarmen y Castelina Juan Eduardo.

Eduardo Alberto San Román: Tengo entendido que sí, doctora, pero en realidad se le alquiló al papá de este muchacho.

Jueza: ¿Al papá de quién, perdón, puede aclararlo?

Eduardo Alberto San Román: Castelina.

Jueza: Para que diga cómo es verdad, que al contestarle la carta documento, se rechazaron todas las pretensiones y alegaron ser dueños del inmueble, habitándolo en forma pública, pacífica e ininterrumpida por 20 años.

Eduardo Alberto San Román: Sí, creería que sí, doctora.

Jueza: Y después dice que ellos habitaron en forma pública, es decir, a la vista de todo el mundo, pacífica, sin que nadie los moleste en esa posesión o en cómo habitaban el inmueble por más de 20 años.

Eduardo Alberto San Román: Sí, lo han tenido habitando porque es un alquiler viejo, pero el inmueble siempre es de nosotros, hemos pagado todos los impuestos nosotros, está todo probado, lo que usted quiera probar, el agua, las conexiones de agua, las reconexiones, cloacas...

Jueza: ¿Es verdad que usted nunca ingresó a este inmueble?.

Eduardo Alberto San Román: Cuando vivía mi padre ahí, sí, después no, nunca más.

Jueza: ¿Es verdad que usted desconoce completamente lo que contiene internamente el inmueble?.

Eduardo Alberto San Román: Conozco hasta cuando le hemos alquilado a ellos, después yo nunca he entrado.

Jueza: ¿Es verdad que desde el año 2000 hasta el día 19 de agosto del 2022, ni usted, ni su madre, ni nadie, nunca hicieron reclamo alguno sobre este inmueble?.

Eduardo Alberto San Román: Le vuelvo a reiterar doctora, todo fue verbal porque pensábamos que era nuestro, creemos y estamos seguros que es nuestro. Es más, mi madre lo quería donar para la iglesia y que por ese fin estamos siguiendo. Vamos a terminar con esto y lo donamos a la iglesia.

B) Testigo Gerardo Morales Antonio (propuesto por los demandados):

Letrada Sheila Lencina Aguero (patrocinante de los actores): Para que diga el testigo, ¿desde cuándo vive él allí en Pasaje Boulogne Sur Mer 2842?.

Testigo Gerardo Morales Antonio: Desde toda la vida, me he criado ahí.

Letrada Sheila Lencina Aguero (patrocinante de los actores): ¿Usted conoce a los propietarios que vivían antes de la Sra. Leticia Voss?.

Testigo Gerardo Morales Antonio: No. Yo desde que tengo uso de razón, siempre estuvieron ellos. De lo que conozco, siempre han estado ellos ahí. No conozco al Sr. San Román ni a la Sra. Medrano.

Letrada Sheila Lencina Agüero (patrocinante de los actores): ¿Desde cuando los conoce a los demandados y cómo los conoce?

Testigo Gerardo Morales Antonio: los conozco porque son vecinos, desde siempre.

C) Testigo Antonio Álvaro Morales (propuesto por los demandados):

Letrado Claudio Gustavo Ávila (apoderado de los demandados): ¿Y sabe quién vivía ahí o quién vive ahora?.

Testigo Antonio Álvaro Morales: Y yo desde que tengo uso de razón, que tengo 33 años, desde los 6, 7 años que tengo uso de razón, siempre fueron los mismos ellos, los mismos vecinos.

Letrado Claudio Gustavo Ávila (apoderado de los demandados): ¿Cuáles vecinos?.

Testigo Antonio Álvaro Morales: Ellos, los que están ahí. Leticia y Juan.

Letrada Sheila Lencina Agüero (patrocinante de los actores): Vos decís que desde que tenés seis años y tenés 33, viven la señora Leticia Voss y el señor Castolina.

Testigo Antonio Álvaro Morales: Sí.

Letrada Sheila Lencina Agüero (patrocinante de los actores): ¿No reconocés que existía antes otro propietario?.

Testigo Antonio Álvaro Morales: No, no, no.

Letrada Sheila Lencina Agüero (patrocinante de los actores): Bueno, bien, ¿usted la conoce a la señora Sánchez Ángela del Carmen?.

Testigo Antonio Álvaro Morales: Sí, esa es la señora que vive a la par de mi casa.

En consecuencia, la prueba producida en la causa por los demandados permite verificar prima facie la seriedad o verosimilitud de la posesión invocada, lo cual constituye la exigencia mínima a fin de paralizar el desalojo.

En tal sentido, nuestra Corte Suprema de Justicia Provincial estableció como doctrina legal: "*Resulta descalificable como acto jurisdiccional válido la sentencia que hace lugar a la pretensión de desalojo contra un demandado que ha probado, prima facie, la verosimilitud de la posesión animus domini que invoca como defensa*".

Asimismo, nuestra Corte resolvió: "*...Es doctrina de esta Corte Suprema de Justicia que si el demandado alega un derecho a la posesión, debe acreditar prima facie su condición de poseedor para enervar el juicio de desalojo, pues en tal supuesto no surge con claridad la obligación de restituir, situación ésta que tendrá que dirimirse en el respectivo juicio posesorio o petitorio. No se trata, pues, de discutir en el juicio de desalojo el ius possidendi o el ius possessionis, sino de verificar la seriedad o verosimilitud de la defensa que hace valer el intruso, exigencia mínima para que la invocación tenga virtualidad de paralizar el desalojo*" (cfr. CSJTuc., "Piskulic de Ibarra R.T. y otra vs. Romano Juan Carlos y otros s/ desalojo", sentencia N° 427 del 29/07/1994; "Allende Dora Ester vs. Artaza Adán y otros s/ desalojo por tenencia precaria", sentencia N° 110 del 04/03/1996; "Suc. de Alderete, Tiburcio vs. Aguirre, Pascuala del C. y otros s/ desalojo por tenencia precaria", sentencia N° 504 del 03/07/1997)...". (Sentencia N° 832 de fecha 10/10/2000, recaída en la causa "Rearte Ileana María vs. Palazzolo Antonio José y otro s/ desalojo").

En el mismo sentido se expidió esta Sala I en los autos "*Palmaricciotti Sara Olga vs. Rivero Rubén Norberto s/ desalojo*", expediente N° 3327/22, sentencia N° 230 del 22/10/2025; "*Giménez María Fernanda y otras vs. Pedernera Guillermo Fernando s/ desalojo*", expediente N° 4056/23, sentencia N° 159 del 18/08/2025; "*Albornoz Marina Elizabeth y otro vs. Bustamante Marcos Ariel s/ desalojo*", expediente N° 2919/23, sentencia N° 117 del 10/06/2025.

En razón de ello, los demandados lograron aportar elementos que permiten apreciar una verosimilitud suficiente de la posesión que dicen ejercer, en tanto se encuentra respaldada por informes vecinales, testimoniales y manifestaciones del propio representante de los actores en la absolución de posiciones.

Esta apariencia razonable de posesión, sin requerir una prueba plena ni definitiva, constituye el estándar que fija la doctrina legal de nuestro Superior Tribunal para paralizar la acción de desalojo, en tanto desplaza la certeza necesaria sobre la obligación de restituir y remite el conflicto al ámbito posesorio o petitorio correspondiente.

No logrando la recurrente demostrar error en el razonamiento de la jueza de grado, ni superar el obstáculo que representa la verosimilitud de la posesión alegada, el recurso de apelación no puede prosperar.

Corresponde, en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida en todas sus partes.

Costas: las costas se imponen a la parte actora, conforme al principio objetivo de la derrota (artículos 61 y 62 del CPCCT -Ley N° 9531-).

El Sr. Vocal Dr. Carlos E. Courtade dijo: por análogas razones a las expuestas por la Dra. Gisela Fajre, voto en el mismo sentido.

Por lo que resulta de la votación antecedente:

RESOLVEMOS:

I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la parte actora -Herederos de Medrano Amalia Clementina- contra la sentencia de primera instancia de fecha 04/09/2025, la que se confirma.

II) COSTAS de esta segunda instancia se imponen a la parte actora, atento al resultado del recurso.

III) RESERVAR el pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

GISELA FAJRE CARLOS E. COURTADE

Actuación firmada en fecha 02/12/2025

Certificado digital:

CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:

CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:

CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

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