

Expediente: **8887/14**

Carátula: **MARCHETTI SARA AIDA C/ LOPEZ MABEL FABIANA Y OTROS S/ DESALOJO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **16/12/2022 - 00:00**

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

90000000000 - *LOPEZ, MABEL FABIANA-DEMANDADO*

90000000000 - *LOPEZ, NATALIA ELIZABETH-DEMANDADO*

90000000000 - *CARDOZO, GRACIELA DEL VALLE-DEMANDADO*

90000000000 - *ACOSTA, JOSE RODOLFO-DEMANDADO*

27162762023 - *MARCHETTI, SARA AIDA-ACTOR*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 8887/14



H104066848353

**JUICIO: MARCHETTI SARA AIDA c/ LOPEZ MABEL FABIANA Y OTROS s/ DESALOJO - EXPTE N° 8887/14**

**SAN MIGUEL DE TUCUMAN, DICIEMBRE 15 DE 2.022**

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver estos autos caratulados “**MARCHETTI SARA AIDA VS. LOPEZ MABEL FABIANA Y OTROS S/DESALOJO**”. Expte. N° 8887/14, de los que

### **RESULTA:**

Que a fs. 11/12 se presenta la parte actora patrocinada por el letrado **GUSTAVO A. S. ROMAGNOLI** y luego de constituir domicilio procesal en casillero de notificaciones n° 1275, inicia juicio de desalojo fundado en la causal de **intrusión** en contra de **MABEL FABIANA LÓPEZ, JOSÉ RODOLFO ACOSTA, GRACIELA DEL VALLE CARDOZO y NATALIA ELIZABETH LÓPEZ**, domiciliados en calle Victoria (altura al 1300) de la ciudad de Tafí Viejo, respecto de cuatro lotes o inmuebles de su legítima propiedad ubicados en calle Victoria al 1300 de la ciudad de Tafí Viejo. Expresa que conforme lo demuestra con los informes de dominio del Registro Inmobiliario que acompaña, es la legítima propietaria y poseedora de cuatro terrenos o lotes sitios sobre la calle Victoria al 1300 de la ciudad de Tafí Viejo, por compra que realizara junto a su marido Oscar Romagnoli mediante escritura pública n° 427 de fecha 23/07/1984.

Señala que los lotes en cuestión se encuentran identificados mediante: 1) matrícula T-13777 (Tafí) L/C3, padrón inmobiliario 513260, matrícula catastral 1927/7356; 2) matrícula T-13778 (Tafí) L/C4, padrón inmobiliario 513261, matrícula catastral 1927/7357; 3) matrícula T-13779 (Tafí) L/C5, padrón inmobiliario 513262, matrícula catastral 1927/7358 y 4) matrícula T-13780 (Tafí) L/C6,

padrón inmobiliario 513263, matrícula catastral 1927/7359. Agrega que desde la compra de dichos terrenos, toda la familia ejerció siempre la posesión de manera pública, pacífica e ininterrumpida sin problemas desde el año 1984. De hecho -continúa exponiendo- tanto la familia Zamora-Isa que fueron las personas que les vendieron los terrenos, como así también la familia Pérez (propietaria de los terrenos colindantes) siempre supieron que dichos lotes fueron de su propiedad y que durante muchos años se realizaron diversos actos posesorios, haciéndose siempre el mantenimiento de limpieza.

Expone que sorpresivamente, en fecha 07/07/14 tomaron conocimiento de que varias familias habrían ingresado a los inmuebles, usurpando los terrenos de su propiedad, instalando casas prefabricadas y hasta colocando medidor de luz. Destaca que las mismas revisten el carácter de intrusos, en virtud de lo cual inició la respectiva denuncia penal por usurpación de propiedad.

Señala que como bien lo define la doctrina “intruso” es quien se introduce en un inmueble sin derecho alguno y contra la voluntad del propietario o poseedor, aunque sin pretender la posesión de aquel. Igual que el tenedor precario, el intruso es un simple tenedor sin animus domini, pero la diferencia entre ambos estriba en la circunstancia de que el tenedor precario obtiene la tenencia a raíz de un acto voluntario del propietario o poseedor, el intruso lo hace por un acto unilateral. Acota que lo importante para que el legitimado pasivo sea considerado intruso es que su conducta provenga de la acción unilateral de introducirse en la finca sin el consentimiento del propietario o poseedor, o sea sin haber sido previamente locatario o comodatario.

Corrido el traslado de la demanda, a fs. 153/155 se presenta el demandado **JOSE RODOLFO ACOSTA** patrocinado por el letrado **MIGUEL GUSTAVO MORALES** y luego de constituir domicilio en casillero de notificaciones n° 1857 plantea **excepciones de falta de personalidad y litispendencia como de previo y especial pronunciamiento**. En cuanto a la primera expresa que la actora inició una denuncia penal por ante la Fiscalía de Instrucción (Expte. 34432/14) en la que denunció por el presunto delito de usurpación de propiedad al suscripto y a las Sras. Natalia Elizabeth López, Graciela del Valle Cardozo y Mabel Fabiana López. Refiere que hay identidad de sujeto, actor y demandado y de objeto (inmueble ubicado en calle Victoria, altura calle Constitución 1325 de la ciudad de Tafí Viejo).

En cuanto a la **excepción de falta de personalidad** señala que de la causa “López Mabel Fabiana y otros s/ Usurpación de propiedad”, Expte. 34432/14 el suscripto y el resto de los demandados se encuentran abonados a la empresa Edet el servicio n° 546910 desde 23/04/12 a nombre de Graciela del Valle Cardozo, el servicio 552470 desde 13/08/12 siendo Natalia Elizabeth López la titular del servicio y el n° 547297 instalado desde el 03/05/12 siendo José Rodolfo Acosta el actual titular. Cuenta que la actora carece de personalidad para iniciar la presente demanda habida cuenta que confiesa “sorpresivamente recién en fecha 07/07/14 tomamos conocimiento que varias familias habrían ingresado a los inmuebles usurpando los terrenos de mi propiedad”.

Agrega que quien pretende ser actora jamás tuvo la posesión del inmueble objeto del litigio lo que también la deslegitima para entablar la demanda. Ofrece pruebas.

A continuación plantea inconstitucionalidad de norma procesal contenida en el art. 418 Procesal en cuanto establece la inapelabilidad de la resolución que se dicte en relación a la oposición de excepciones y prueba pues quebrante el art. 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

A fs. 177/179 se presenta la demandada **NATALIA ELIZABETH LÓPEZ** patrocinada por el letrado **MIGUEL GUSTAVO MORALES** y tras constituir domicilio en casillero de notificaciones n° 1857 **opone excepciones de previo y especial pronunciamiento e inconstitucionalidad de norma procesal**

en idénticos términos a los vertidos en escrito presentado a fs. 153/155.

A fs. 201/203 se presenta la demandada **GRACIELA DEL VALLE CARDOZO** patrocinada por el letrado **MIGUEL GUSTAVO MORALES** y tras constituir domicilio en casillero de notificaciones n° 1857 **opone excepciones de previo y especial pronunciamiento e inconstitucionalidad de norma procesal en idénticos términos a los vertidos en escrito presentado a fs. 153/155.**

A fs. 212/214 la actora contesta las excepciones opuestas peticionando el rechazo de las mismas.

Por proveído de fecha 27/05/15 se deja sin efecto el punto II de las providencias de fecha 22/04/15 obrante a fs. 156,180 y 204 en tanto ordena la sustanciación de las excepciones opuestas por los demandados como de previo y especial pronunciamiento proveyendo en su reemplazo que se corra traslado de la excepción de litispendencia y que se tenga presente para definitiva la excepción de falta de personalidad planteada.

Por proveído de fecha 27/05/15 (fs. 217) se tiene por **incontestada la demanda por parte de Mabel Fabiana López.**

Por sentencia de fecha 26/11/15 (fs. 247/249) se resuelve no hacer lugar a la excepción de litispendencia y al planteo de inconstitucionalidad opuestos por los demandados.

Reabiertos los términos procesales, a fs. 268/270 el demandado **José Rodolfo Acosta** contesta la **demand**a solicitando su rechazo. En primer término destaca que la actora inició un proceso penal con identidad de objeto y sujetos al presente juicio lo que motivó la sustanciación de la causa penal caratulada "López Mabel Fabiana y otros s/ usurpación de propiedad", Expte. 34432/14. En segundo lugar, en el marco del proceso penal, solicitó la restitución provisoria del inmueble objeto del litigio por lo que al demorarse la decisión sobre dicho pedido inició la demanda de desalojo casi al finalizar el año 2014.

Cuenta que la actora recibió una dura derrota procesal al haberle rechazado su pedido el Juzgado de Instrucción de la I° Nominación en pronunciamiento del 06/05/15. Agrega que la accionante recurrió tal decisión.

Añade que se advierte una desleal conducta procesal de la parte actora porque inició primero un proceso penal por el presunto delito de usurpación y al ser vencida siguió con un juicio de desalojo con identidad de objeto y de sujetos.

Refiere que la actora jamás ejerció la posesión del inmueble objeto del pleito por lo que arguye una flagrante mendacidad.

Indica que corresponde que se rechace la demanda de desalojo por no existir obligación alguna de restituir el inmueble arriba individualizado. Ofrece pruebas.

Por proveído de fecha 27/04/16 se tiene por **incontestada la demanda por parte de Natalia Elizabeth López y Graciela del Valle Cardozo.**

Que a fs. 321 la Defensora de Menores Civil, Penal y del Trabajo de la III° Nominación asume la representación complementaria de los siguientes menores: Máximo Yoel, Berenice, Alexander Juan José y Axel Iván Acosta (hijos del demandado Acosta); de Antonio José Cardozo, Rodrigo Marcelo Cardozo, Matías Gabriel Campbell, Ángel Omar Campbell, Nuria Sabrina Campbel (hijos de la coaccionada Graciela del Valle Cardozo); y de Álvaro Fabricio López, Braian Matías Ovejero, Gonzalo Daniel Ovejero y Rodrigo Nahuel Ovejero (hijos de la codemandada Natalia Elizabeth López).

A fs. 326 la parte actora constituye domicilio legal en casillero de notificaciones n° 950 de la Dra. Silvia Furque de Morfil.

Por proveído de fecha 06/03/17 (fs. 358) se dispone la apertura de la causa a prueba por el término de 15 días.

A fs. 370 se presenta la letrada **Silvia Furque de Morfil** en el carácter de apoderada para juicios de la actora constituyendo domicilio digital en casillero n° 950 conforme presentación de fs. 372.

A fs. 375 la codemandada Natalia Elizabeth López invoca hecho nuevo. Señala que contestó demanda en fecha 17 de marzo de 2016 a horas 09.09. Expresa que tanto ella como la actora ofrecieron como prueba la causa penal caratulada López Mabel Fabiana y otros s/ Usurpación de propiedad, Expte. 34432/14, ahora caratulada Cardozo Graciela del Valle y otros s/ Usurpación de propiedad.

Expone que la Fiscalía de Instrucción de la IV° Nominación dictaminó a su favor al formular requerimiento de sobreseimiento en fecha 16/08/17. Cuenta que el Juzgado de Instrucción de la I° Nominación dictó sentencia de sobreseimiento a favor de la suscrita en fecha 12/09/17, Resolución n° 1825/2017.

Relata que la sentencia de sobreseimiento fue expresamente consentida por la parte querellante - Sara Aída Marchetti- al no haberla recurrido, por lo tanto, se encuentra firme, al adquirir la calidad de cosa juzgada. Se trata –continúa exponiendo- de un hecho nuevo en los términos del 298 Procesal.

Solicita que se rechace la demanda interpuesta por la actora por no existir obligación jurídica de restituir el inmueble objeto de litigio por no haber tenido aquella nunca la posesión del mismo. Ofrece pruebas.

A fs. 380/381 la parte actora contesta el traslado del hecho nuevo invocado.

Por sentencia de fecha 01/02/18 (fs. 485) no se hace lugar a la nulidad planteada a fs. 468/470 por la codemandada Graciela del Valle Cardozo.

Por sentencia de fecha 02/02/18 (fs. 557/558) se dispuso no hacer lugar al incidente de nulidad deducido por Graciela del Valle Cardozo, José Rodolfo Acosta y Natalia Elizabeth López.

A fs. 603 obra Informe Actuarial de las pruebas presentadas únicamente por la parte actora.

Por proveído de fecha 03/09/18 (fs. 603) se llaman los autos a despacho para resolver, previa reposición de planilla fiscal a practicarse por Secretaría.

Repuesta por la actora la planilla fiscal a su cargo (fs. 641 y 651), habiéndose formado cargo tributario a los demandados (fs. 658 y 670) y constituido domicilio digital la actora en CUIT 27-16.276.202-3 (fs. 677), la causa queda en condiciones de ser resuelta.

#### **CONSIDERANDO:**

Que se inicia la presente demanda de desalojo fundada en la causal de **intrusión**, respecto de cuatro lotes sitios en calle **Victoria al 1300 de la ciudad de Tafí Viejo, Tucumán** individualizados con los **padrones inmobiliarios n° 513260, 513261, 513262 y 513263**; habiéndose opuesto al progreso de la acción únicamente el **codemandado José Rodolfo Acosta** en razón de los fundamentos vertidos en su escrito de responde.

Cabe señalar que por proveídos de fechas 27/05/15 (fs. 217) y 27/04/16 (fs. 276) se tiene por **incontestado la demanda por parte de Mabel Fabiana López, Graciela del Valle Cardozo y Natalia**

## **Elizabeth López.**

Debiendo resolver el conflicto planteado, conviene recordar que el **juicio de desalojo** es el medio previsto por la ley procesal para asegurar 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 restituir o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensión a la posesión y, que en este tipo de proceso, 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 título análogo. Es decir, para el progreso de esta acción corresponde que el actor acredite contar con un derecho personal a exigir al demandado la devolución de la cosa y que el accionado esté en la obligación de restituirla, ya sea por mediar un contrato, o bien por tener el carácter de mero tenedor precario o intruso.

En el caso, la actora se presenta como legítima propietaria y poseedora de cuatro terrenos ubicados en calle Victoria al 1300, Tafí Viejo, comprados junto a su marido Oscar Romagnoli. Acompaña a tales efectos informes de dominio de dichos lotes.

Señala que durante muchos años se hicieron diversos actos posesorios como, por ejemplo, mantenimiento de limpieza. Expresa que en fecha 07/07/14 varias familias ingresaron a los inmuebles usurpando los terrenos de su propiedad.

Por su parte, el demandado **José Rodolfo Acosta** planteó **excepción de falta de personalidad** aduciendo que en la causa "López Mabel Fabiana y otros s/ Usurpación de propiedad", Expte. n° 34432/14 tanto él como el resto de los demandados se encuentran abonados a la empresa Edet (servicio n° 546910, 552470 y 547297 desde el año 2012). Asimismo manifestó que la actora jamás tuvo la posesión del inmueble.

Con respecto a las accionadas Mabel Fabiana López, Graciela del Valle Cardozo y Natalia Elizabeth López cabe señalar que las mismas no contestaron la acción promovida en su contra, pudiendo sostenerse que dicha incontestación de la demanda presupone conformidad con los términos de la misma (conf. arts. 263 del Código Civil y Comercial de la Nación y 416 inc. 3 Procesal, norma aplicable al tiempo de entablar la demanda y contestar la misma).

Por tanto, la consecuencia derivada de la situación de incontestación de la demanda es la presunción de conformidad de la parte demandada con la pretensión de la actora siempre y cuando de las probanzas de autos surgiera que ésta fuera conforme a derecho.

Sentado lo expuesto y pasando al análisis de la excepción planteada por el demandado Acosta que refiere a la falta de legitimación activa, cabe precisar que el mismo alega que la actora jamás tuvo la posesión del inmueble.

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, pág. 406; Carnelutti, Instituciones del Proceso Civil, T. I, pág. 465; Devis Echandía, Nociones Generales de Derecho Procesal Civil, pág. 258).

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, núm. 36).

Teniendo en consideración que se interpone demanda de desalojo por intrusión, invocando ser propietaria y poseedora de los inmuebles cuyo desalojo se pretende y siendo dicha condición negada por el accionado en su escrito de contestación de demanda, cabe tener presente lo expresado por la CSJT, en sent. 1026 del 20/11/2012, en el voto del Sr. Vocal Antonio D. Estofan, que dijo: "...Acerca de la particular situación del propietario o del poseedor que reclama el desalojo del inmueble, he adherido a la doctrina legal sostenida por esta Corte Suprema de Justicia con diferentes integraciones en el sentido de que "si el titular de dominio promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, debe acompañar el título y además acreditar la posesión de la cosa, esto es, que alguna vez se le hizo tradición del inmueble La circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución del inmueble por quien carece de derecho a permanecer en la ocupación del mismo no exime al accionante de acreditar su legitimación, para promover la demanda, pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la concurrencia de la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado" (cfr. CSJTuc., sentencias N° 690 del 03/10/1996, "Petroil S.A. vs. López, Augusto s/ Desalojo"; cc. N° 819 del 23/10/1998; N° 113 del 08/3/2000; N° 570 del 09/8/2010 y sus citas).

De acuerdo a lo dicho precedentemente, el examen de la habilidad de la actora para demandar resulta inexorable para la proveyente y, en ausencia de prueba que la acredite, la acción no puede prosperar cualquiera sea la posición del demandado toda vez que los jueces solo pueden ordenar la restitución del inmueble a favor de quien tenga derecho a ello.

De la **prueba documental** obrante en autos (copia de informes de dominio padrón inmobiliario n° 513260, 513261, 513262 y 513263) se desprende que los inmuebles objeto del juicio fueron comprados por Romagnoli Oscar casado en primeras nupcias con Sara Aida Marchetti, escritura n° 427 del 23/07/84. La titularidad de los mismos le corresponden en un 100% al señor Romagnoli Oscar y de las constancias de autos resulta que la actora (viuda) se presenta como la propietaria y poseedora de los lotes objeto de la presente acción.

Es que, si la actora invocó su calidad de propietaria debió acompañar el título (escritura n° 427) como así también el acta de matrimonio que acredite el vínculo con el señor Romagnoli, lo cual no aconteció en la especie.

En tal sentido la jurisprudencia tiene dicho "*si el titular de dominio promueve juicio de desalojo invocando su calidad de propietario, debe acompañar el título (escritura pública) y acreditar u ofrecer prueba para acreditar la posesión, porque si no se tiene la posesión carece de legitimación para accionar por desalojo* (Ramírez, Jorge O., El Juicio de Desalojo, pag. 76) (conf. CCDL sala 3 in re "García María Estela vs. urueña Christian Adrian s/ Desalojo, Sent. 98 del 10/04/17)".

Por otra parte y con relación a la **prueba de absolución de posiciones ofrecida por la actora**, la misma no pudo llevarse a cabo en atención a la falta de impulso procesal de la misma. Es que en el marco del cuaderno de pruebas n° 3 se dictó sentencia en fecha 01/02/18 por medio de la cual se decidió no hacer lugar al incidente de nulidad articulado por la demandada Graciela del Valle Cardozo y en el punto III reabrir los términos procesales suspendidos por proveído de fecha 28/09/17. Luego, notificadas las partes de dicha reapertura, la actora no solicitó nueva fecha de audiencia a fin de que los demandados absuelvan posiciones.

En cuanto a la **prueba testimonial** corresponde precisar que concurrieron a la audiencia fijada para el día 06/04/18 únicamente los demandados López Natalia Elizabeth, Cardozo Graciela del Valle y Acosta José Rodolfo junto con su letrado patrocinante Gustavo Morales. Es decir, no concurrió ni la

actora ni los testigos por ella ofrecidos (ver al efecto fs. 591/592).

En este contexto, la actora debía demostrar que tuvo la posesión de los inmuebles para la procedencia del desalojo. Es que la señora Marchetti al invocar en su demanda la existencia de causal de desalojo por intrusión y serle negada su existencia por el demandado Acosta, debió acreditar suficientemente dicha situación y que, en virtud de ella, el accionado tuviere obligación de restituírle los inmuebles de que se trata. Sin embargo, la accionante no acompañó elementos que permitan crear la convicción judicial al respecto.

De esta manera incumplió con la carga que le correspondía, esto es, probar el presupuesto de hecho de la norma que invoca como fundamento de su pretensión (antes art. 302, actual art. 322 del CPCC).

**Por lo expuesto, se concluye que la actora al no acreditar su vínculo con quien fuera el propietario y no acompañar el título respectivo, carece de legitimación activa para entablar la presente acción y exigir al demandado la entrega de los lotes, lo que determina la improcedencia de la acción intentada.**

Las costas se imponen a la parte actora vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 Procesal).

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- NO HACER LUGAR a la presente demanda de desalojo fundada en la causal de intrusión iniciada por MARCHETTI SARA AIDA en contra de LOPEZ MABEL FABIANA, ACOSTA JOSÉ RODOLFO, CARDOZO GRACIELA DEL VALLE Y LOPEZ NATALIA ELIZABETH respecto de cuatro inmuebles ubicados sobre calle Victoria altura 1300 de la ciudad de Tafí Viejo, Tucumán (padrones inmobiliarios n° 513260, 513261, 513262 y 513263), en razón de lo considerado.**

**II.- COSTAS a la actora vencida conforme se considera.**

**III.- RESERVAR pronunciamiento 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 y 39 inc. 3 y 4 de la ley 5480.**

**HAGASE SABER.-**

**FDO. DRA. MARIA FLORENCIA GUTIERREZ**

**J U E Z**

Actuación firmada en fecha 15/12/2022

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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