

Expediente: **116/16**

Carátula: **SUCESION DE TRINIDAD MARTIRE C/ PEREYRA ERNESTO ANTONIO Y OTROS S/ DESALOJO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. II**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **31/05/2023 - 04:45**

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

90000000000 - *SUCESION DE TRINIDAD MARTIRE, -ACTOR*

20277209277 - *CANCELOS, ANTONIO-DEMANDADO*

27205579198 - *CANCELOS, RUBEN DARIO-DEMANDADO*

27205579198 - *CANCELOS, MARCOS ANTONIO-DEMANDADO*

23249607444 - *PEREYRA, DORA ORMECINDA-ACTOR*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. II

ACTUACIONES N°: 116/16



H20442415949

Juzg. Civil en Doc. y Loc. De la IIª Nom. CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

SENTENCIA N°

66AÑO

2023

JUICIO: “SUCESIÓN DE TRINIDAD MARTIRE VS. PEREYRA ERNESTO ANTONIO Y OTROS S/ DESALOJO”. Expte. N° 116/16.-

CONCEPCIÓN, 30 de MAYO de 2.023.-

AUTOSYVISTOS

Para resolver en los autos caratulados: **“SUCESIÓN DE TRINIDAD MARTIRE VS. PEREYRA ERNESTO ANTONIO Y OTROS S/ DESALOJO”. Expte. N° 116/16.-**

RESULTA

Que a fojas 74/78 se presenta la Sra. DORA ORMECINDA PEREYRA, DNI N° 10.663.843, con domicilio en calle Vélez Sarsfield n° 1.100 de la ciudad de Aguilares y constituyendo domicilio a los efectos legales en Casillero de Notificaciones n° 604 de éste Centro Judicial, siendo actualmente el digital 23249607444.-

Señala que en su carácter de coheredera, designada apoderada común en el juicio caratulado: "Romero Trinidad Martire S/ Sucesiones - N° 606/11, que se tramita ante el Juzgado Civil en Flia. y Sucesiones de la IIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, y como continuadora de la posesión de su madre Romero Trinidad Martiri, viene a iniciar juicio de “Desalojo por Intrusión" en contra de CANCELOS ANTONIO, DNI N° 11.485.320, CANCELOS MARCOS ANTONIO y de CANCELOS RUBÉN DARÍO, DNI N° 34.280.537, todos con domicilio en La Tipa, Dpto. Río Chico, Tucumán, y/o quienes resultare/n ocupantes del inmueble objeto de litis, sito en El Rodeito, Los Sarmientos, Padrón N° 64.539 de la provincia de Tucumán.-

Relata que su madre hoy fallecida, era legítima dueña del inmueble ubicado en El Rodeito, Los Sarmientos, compuesto de 2 Has. con los siguientes linderos: Norte: con Flia. Cancelos (hoy demandados), Sur: y Oeste: Romero Víctor y al Este: Eduardo Mercado; el mismo se identifica con Padrón N° 64.539; en virtud de la posesión continua e ininterrumpida desde el año 1984 aproximadamente y en ese año en el juicio: "Romero Juan Galberto y Zelarayán Ormecinda S/ Sucesión" su madre Trinidad Martire Romero fue puesta en posesión del inmueble de litis, tal como surge del oficio n° 1956 que obra en dicha causa.-

Manifiesta que su madre siempre hizo cultivar ese inmueble, tal es así que el último arrendatario, Sr. Juan Sachetti la trabajó desde el año 2002 hasta el 2009, fecha en que la propiedad fue tomada ilegítimamente por el demandado Ernesto Antonio Pereyra (nieto y sobrino de la presentante), quien comenzó a trabajar la tierra colaborado por personas desconocidas.-

Alega que por ese motivo su madre inició en contra de Ernesto Antonio Pereyra el juicio caratulado: "Romero Trinidad Martire Vs. Pereyra Ernesto Antonio S/ Anulación de Acto Jurídico" - Expte. n° 74/10, tramitado ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la Iª Nominación de este Centro Judicial y en fecha 16/09/2015 se dictó sentencia haciendo lugar a la demanda y señala que al fallecer su madre, junto a sus hermanos iniciaron el sucesorio en fecha 16/09/2015.-

Sostiene que al negarse a entregar la propiedad el demandado Ernesto Antonio Pereyra tuvo que iniciar el presente, que concluyó con un acuerdo de entrega del bien, en fecha 06/04/16 en el proceso de mediación y al llevarse a cabo el lanzamiento del demandado, el juzgado de paz interviniente constató la presencia de una tercera persona, Antonio Cancelos.

Expresa ante esta situación en fecha 16/06/2016 el juzgado dispuso que se deje sin efecto la orden de lanzamiento, por encontrarse habitado el

inmueble de litis por personas que no intervienen en el proceso de mediación.-

Expone que al encontrarse en el inmueble cuestionado tanto el Sr. Ernesto Antonio Pereyra, quien a la fecha no cumplimentó el acuerdo arribado en la mediación y la verificación del juez de paz de que allí también se encuentran intrusamente Antonio Cancelos junto a su familia, la llevaron a iniciar formalmente demanda de desalojo por intrusión.-

Resalta que al encontrarnos con una misma actora frente a distintos demandados por la misma causal y resultando el mismo inmueble objeto del pedimento, los legajos de Mediación con resultados diferentes, uno con un acuerdo incumplido y otro sin acuerdo, corresponde que por economía procesal se ordene la acumulación y/ o conexidad.-

Continúa relatando que tal como lo expuso anteriormente, la orden de lanzamiento quedó suspendida ya que Antonio Cancelos realizó una presentación ante este juzgado, invocando que posee el bien de litis desde hace 20 años.-

Pone en conocimiento que en el año 2009 inició una causa caratulada: "Pereyra Ernesto Antonio S/ Usurpación de Propiedad", ante la Fiscalía de Instrucción de la IIIª Nominación- Expte. N° 503/09, de donde surge que los ahora demandados (familia Cancelos) manifestaron que trabajaron el inmueble de litis en calidad de socios, reconociendo como propietario al demandado Ernesto Antonio Pereyra y en virtud del juicio de anulación de acto jurídico, Pereyra no es propietario.-

Manifiesta que durante los juicios precitados se ha realizado inspección ocular, de donde surge que desde el año 2009 el único ocupante era el demandado Pereyra Ernesto Antonio, quien se arrogaba derechos de dueño por la compra que le realizara a su madre. Reitera que no había otros ocupantes en la propiedad, por ello sólo se demandó a Ernesto Antonio Pereyra.-

Denuncia que en el inmueble en cuestión, una porción de tierra de aproximadamente 2 Has. se encuentra ocupada por los demandados Ernesto

Antonio Pereyra, Antonio Cancelo, sus hijos: Rubén Darío Cancelos y Marcos Antonio Cancelos, estos últimos que ahora se proclaman poseedores veinteañales del bien.-

Ofrece Pruebas Documentales. Fundamenta su Derecho en los arts. del C.C., Art. 414 c.c. y s.s. del C. P.C. y C. T., demás legislación, doctrina y

jurisprudencia aplicables al caso.-

Por proveído de fecha 10/02/2017 cte. a fs. 86 se dispone correr traslado de la demanda al Sr. Antonio Cancelos para que la conteste en el término de seis días, debiendo oponer excepciones previas que tuviere,

dentro de los tres primeros días.-

A fs. 97/102 se presenta el Sr. ANTONIO CANCELOS, DNI N° 11.485.320, argentino, mayor de edad, domiciliado en la localidad de El Rodeito s/n, Dpto. Rio Chico, Tucumán y constituyendo a los efectos legales en casillero de notificaciones N° 487, siendo hoy el domicilio digital 20277209277.-

Contesta demanda, solicitando sea rechazada con expresa imposición de costas.-

Niega todos y cada uno de los hechos invocados por los actores, a

excepción de aquello que signifique un especial reconocimiento.-

Niega que le asista derecho alguno a los actores para iniciar esta acción de desalojo, niega que los mismos estén legitimados para esta acción y jamás ejercieron ninguna posesión ni derecho de propiedad dado que no poseen ninguna escritura o testimonio de hijuela o boleto de compra venta que avale sus pretensiones, niegan ser intrusos o locatarios, niegan que los actores le reclamaron la devolución de la propiedad, niegan que estos tengan algún derecho sobre el predio identificado como padrón n° 64539 y 61.846 que corresponde a la propiedad de 2 Has., 6047 metros cuadrados que son los verdaderos padrones de la propiedad según plano de mensura, niega ser mero intruso sobre el inmueble en cuestión al contrario asegura ser propietario y poseedor de forma legítima, pública, pacífica e ininterrumpida por más de 40 años.-

Alegan que estos actores con domicilio en calle Vélez Sarsfield n° 1.100 de la ciudad de Aguilares hacen referencia a un hecho histórico de propietarios y no tienen nada que avale su pretensión, sólo un convenio de mediación aprobado de fecha 06/04/16, del cual plantea su nulidad a través de un juicio de Acción Autónoma de Nulidad por Sentencia Írrita.-

Señala que no presenta ningún instrumento que avale su dominio o

posesión, se limitan únicamente a una actuación de mediación que nada dice, pues se presenta un abogado del demandado como apoderado y dice fácilmente que está de acuerdo con el lanzamiento del desalojo, cuando a Ernesto Antonio Pereyra no se lo conoce en esta zona.-

Se pregunta cómo se lo puede considerar intruso si hace 23 años que explota la propiedad objeto de litis, cultivando papas, hortalizas y paga el derecho de riego. Además recalca que la posesión fue ejercida por sus padres por el año 1950 y que a partir del año 1995 comienza a trabajar la tierra con diversos cultivos, situación de público conocimiento. Piensa que los actores equivocaron de propiedad y si quieren hacer valer su derecho inexistente, deben recurrir a otro tipo de acción judicial.-

Asegura ser el único dueño de la propiedad, es por ello que inició juicio “Antonio Cancelos S/ Prescripción Adquisitiva de Dominio, por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la Iª Nominación del centro Judicial Concepción”.-

Plantea “**Nulidad de la Acción**” por violarse el principio de especificidad, es decir los actores piden el desalojo de un predio con n° de padrón 64539 sin especificar a qué porción de terreno se refiere, dado que existe otro número de padrón, según plano que se acompaña, padrón n° 61.846 .-

Asimismo sostiene que es nula esta acción porque se considera a los

demandados como intrusos, cuando la realidad es otra, los accionados son legítimos propietarios, poseedores y continuadores de la posesión de nuestro

padre del inmueble de litis, y si los actores pretenden desalojar, deben recurrir a otro tipo de juicio civil para hacer valer sus derechos.-

Plantea “ **Prejudicialidad Civil**”, toda vez que existen otros juicios pendientes de resolver, como el de Prescripción Adquisitiva y el juicio civil caratulado: “Cancelos Antonio Vs. Suc. de Trinidad Martire S/ Acción Autónoma de Nulidad”, que se tramita por ante el Juzgado Civil del Centro Judicial Concepción.-

Deduce “**Excepción de Litispendencia**” y la de “**Incompetencia Material**” y considera que lo más razonable es que mientras no se resuelvan estos juicios, no puede continuar este proceso, caso contrario se producirían nulidades.-

Ofrece Prueba Documental.-

Por provisto de fecha 02/06/2017 cte. a fs. 121, se corre traslado a la

contraparte de las excepciones deducidas.-

A fs.122/124 la actora evacuó el traslado conferido, con respecto a la

“Prejudicialidad Civil”: acota que la prejudicialidad es una institución del derecho que se configura cuando existiendo un juicio civil, paralelamente existe un juicio penal que por cualquier motivo y/o causa resulta conexo al civil, de tal forma que el juez penal deba dictar primero que el juez civil una sentencia a los efectos de resolver la responsabilidad penal a los fines de las factibles incidencias de su resolución en materia civil.-

Expresa que conforme el relato del excepcionante no se observa juicio penal alguno.-

En lo que refiere a la **“Excepción de Litis pendencia”**: sostiene que la misma se da cuando existe triple identidad: sujeto, objeto y causa. En el caso no se da este supuesto porque: a) la causa de la supuesta prescripción no la menciona. b) el hecho de que uno de los demandados haya iniciado supuestamente una prescripción adquisitiva sobre el predio en litigio, y de fecha posterior a este proceso c) por otra parte la prescripción adquisitiva se entiende con los titulares registrales y no dice que su poderdante sea titular registral. d) este juicio de desalojo cuenta con una debida legitimación activa, ya que la actora es la verdadera y única poseedora del inmueble, como continuadora de la posesión de su madre Romero Trinidad Martire, lo que se verifica en los autos caratulados: Romero Trinidad Martire Vs. Pereyra Ernesto S/ Nulidad de Acto Jurídico”, tramitado por ante el juzgado Civil y Comercial Común de la 1ª Nominación. e) expone que cuando el excepcionante refiere de la existencia de un juicio caratulado: "Cancelos Antonio Vs. Suc. Trinidad Martire S/ Acción Autónoma de Nulidad por Sentencia Irrita” destaca que ni siquiera se tomó el trabajo de especificar en qué Juzgado tramita y contra quien se dirige la pretensión.-

Cuando plantea la **“Incompetencia Material”** no nos dice el porqué de tal incompetencia, cuales son las razones por la cual V.S. es incompetente.-

En lo que respecta al planteamiento de **“Nulidad de La Acción”** aduce que el accionado no plantea incidente de nulidad, sino la nulidad de la acción y debe ir por la vía y forma que corresponda ya que el art. 418 del digesto de rito no admite más que las excepciones allí consignadas.-

Aduce que cuando el accionado plantea que es Legítimo Propietario,

Poseedor, Cesionario y Heredero no prueba la titularidad del dominio, ni el instrumento que lo constituye como cesionario, ni el carácter de heredero que

refiere, por lo que desde ya se opone a la agregación de toda documental que no acompañara a las excepciones planteadas.-

Asimismo sostiene que cuando el demandado alude a una errónea ubicación del inmueble es un intento de fraude procesal, ya que de la inspección ocular realizada a fs. 12 de la causa: "Pereyra Antonio S/ Usurpacion"- Expte. n° 503/09 se puede inferir que el bien que el demandado Cancelos habla, es el mismo que ocupó el acusado Pereyra en aquella investigación penal y donde trabajaron en forma conjunta desde su intrusión. -

Por proveído de fecha 28/07/2017 se abre la causa a prueba por el término de ley al solo efecto de recibir la ofrecida por la parte demandada.-

A fs. 189 glosa Acta de Mediación de donde se infiere la incomparecencia de los codemandados Marcos Antonio Cancelos y Rubén Darío Cancelos.-

Por proveído de fecha 26/04/2019 cte. a fs. 199, se ordena el traslado de la demanda a los accionados Marcos Antonio Cancelos y Rubén Darío Cancelos.-

A fs. 200/204 se presentan **MARCOS ANTONIO CANCELO**, DNI N° 35.520.035 y **RUBÉN DARÍO CANCELOS**, DNI N° 34.280.537, argentinos, mayores de edad, domiciliados en la localidad de La Tipa s/n, Dto. Rio Chico, provincia de Tucumán y constituyendo domicilio a los efectos legales en Casillero de Notificaciones n° 566, siendo hoy el digital 27205579198, contestan demanda interpuesta por el actor solicitando se la rechace, con costas.-

Niegan todos y cada uno de los hechos y derechos invocados por el actor, a excepción de aquello que signifique un especial reconocimiento.-

Niegan que le asista al actor derecho alguno para iniciar esta acción de desalojo, cuando ellos no tienen nada que ver en esta litis.-

Niegan que el actor tenga derecho para demandarlos y que reclama una propiedad distinta a la propiedad de Antonio Cancelos, que los actores tengan derecho sobre el predio identificados como padrón 64.539 y 61.846 que corresponde a la propiedad de 2 has. 6.047 metros cuadrados, que son los verdaderos padrones de la propiedad, según plano de mensura que presentó Antonio Cancelos, niegan ser intrusos sobre el inmueble de litis señalando que al contrario no tienen nada que ver, por ello dejan planteada la excepción de “ **Falta de Acción** ”.-

Sostienen que los actores los demandan sobre una propiedad de 2 has. que es de Antonio Cancelos, el que la ocupa más de 20 años y eso fue verificado por la inspección ocular del Sr. Juez de Paz de Los Sarmientos, informes de Catastro, informe de irrigación.-

Afirman que esta propiedad de 2 has. que reclama la Suc. de Trinidad Martire con su heredera Dora Ormecinda Pereyra, es una propiedad totalmente distinta a la propiedad de Antonio Cancelos y comentan que ellos sembraron en una propiedad de la Sra. Trinidad Martire que colinda con la propiedad de Antonio Cancelos, además el mismo actor reconoce como linderos al Norte: Flia. Cancelos (hoy demandados) lo que demuestra lo equivocado que está reclamando una propiedad distinta.-

Reconocen que en los años 2007 y 2008 sembraron en la propiedad de la Sra. Martire Romero y de Ernesto Antonio Pereyra, quien es heredero de la Suc. Romero Juan Galberto, el que les dijo que está al lado y colinda con la propiedad de Antonio Cancelos. Recuerdan que en el año 2007 la Sra. Martire les dijo que sembraran en su propiedad y en el 2008 nos pide que le sembremos su nieto Pereyra y luego la Sra. Romero Martire nos demanda por usurpación, le aclararon luego que su nieto nos pidió que sembráramos esa fracción, quedando aclarado este hecho, por lo que el Fiscal ordenó el archivo de la causa penal.-

Manifiestan que con esto queda claro que estamos hablando de dos

propiedades distintas y que cada fracción tiene su propio dueño, haciendo resaltar que la propiedad de Antonio Cancelos está sometida a un juicio de prescripción adquisitiva, es por ello que los actores carecen de acción para intervenir en esta litis que jamás puede prosperar porque no es la vía legal

idónea para tal fin.-

A fs. 215/216 la parte actora evacuó el traslado de las excepciones que se le corrió y señalan que los codemandados cuando afirman que nada tienen que ver con esta litis, dejan planteado “**Falta de Acción**” sin otra argumentación, sin pruebas que amparen su postura, por lo que solicita su rechazo.-

Señala que los accionados reconocieron que la propiedad de 2 has. de litis, pertenece a Romero Trinidad Martire, madre de su representada; reconocieron que sembraron la tierra de la Sra. Romero Martire por órdenes de Ernesto Pereyra (su nieto), codemandado; alegan que la propiedad del demandado Antonio Cancelos es lindera a la propiedad de Romero Trinidad (que lo saben porque se los dijo Ernesto Pereyra); y manifiestan que la propiedad de litis es de un tal Antonio Cancelos, desconociendo así algún vínculo de parentesco.-

Hace notar que las afirmaciones de los hermanos Cancelos son totalmente contradictorias con lo declarado con su padre, Antonio Cancelos en su conteste de la demanda, quien manifiesta que hace más de 20 años que ocupan el inmueble (verificado por el Juzgado de Paz) y que Trinidad Martire y Ernesto Pereyra son personas desconocidas en la zona. Reitera que las argumentaciones de los accionados ponen en evidencia el carácter de intrusos del bien y actualmente están usufructuando la propiedad de los actores, la misma propiedad en la que en el año 2009 fueron citados como testigos en la causa penal, antes mencionada.-

Pone en manifiesto que Antonio Cancelos se proclama como poseedor del inmueble de litis, pero jamás individualiza el bien que ocupa, dando por sentado que se trata del inmueble que su parte describió en la demanda.-

Relata que Cancelos ni siquiera se percató que en el plano de mensura que acompaña, el bien inmueble que se dice poseedor se encuentra empadronado a nombre de Juan Pedro Zelarayan, antecesores de Romero Trinidad y según Catastro: Padrón 64.539, Mat. 31.579, Orden 30 cuyo croquis de ubicación coincide claramente con el plano de mensura confeccionado por el demandado Pereyra, el que se encuentra presentado en la causa penal antes mencionada.-

En lo que hace al planteo de “**Incompetencia material**” no dice él porque de tal incompetencia, cuales son las razones por la cual V.S. es incompetente.-

Lo que refiere a la “**Nulidad de la Acción**” igual que el accionado Antonio Cancelos no plantean un incidente de nulidad, sino la nulidad de la acción debiendo ocurrir por la vía y forma que corresponda, teniendo en cuenta que el art. 418 procesal no admite más que las excepciones allí consignadas.-

Por proveído de fecha 03/08/21 se abre la causa a prueba por el término de ley.-

El 22/08/22 informa el Actuario sobre las pruebas ofrecidas por la partes y producidas.-

En fecha 01/09/22 se practica Planilla Fiscal, la que no es repuesta por el actor, por encontrarse exento de abonar.-

En fecha 07/03/2023 informa el Actuario que los presentes autos pasarán a despacho para dictar Sentencia en fecha 13/03/2023.-

Por proveído de fecha 27/03/2023 se dispone que previo a resolver, en uso de las facultades conferidas por el art. 135 del N.C.P.C.C., como medida de mejor proveer, se oficie a: **1) Juzgado Familia y Sucesiones I°**

Nominación de este centro judicial, a fin de que remita, siempre que su estado procesal lo permita, los autos "Romero Juan Gilberto y Zelarayan Ormecinda de Jesús s/ Sucesion"; **2) al Juzgado Civil y Comercial Común, I° Nominación** a fin de que remita, siempre que su estado procesal lo permita los autos caratulados: "Cancelos Antonio S/Prescripción Adquisitiva de Dominio" Expte. N° 75/17.-

En fecha 04 de mayo de 2023, pasan los autos a despacho para dictar sentencia, proveído notificado a las partes, y una vez firme corresponde su tratamiento.-

CONSIDERANDO

Para tratar el desalojo iniciado por la Sra. DORA ORMECINDA PEREYRA, en el carácter de coheredera y designada apoderada común en el juicio "Romero Trinidad Martiri S/ Sucesion", que se tramita en el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la II° Nominación, en contra de los Sres, ERNESTO ANTONIO PEREYRA, DNI N° 24.960.545, ANTONIO CANCELOS, DNI N° 11.485.320; MARCOS ANTONIO CANCELOS y RUBÉN DARÍO CANCELOS, DNI N° 34.280.537 y/o quienes resultaren ocupantes del inmueble, objeto de litis, sito en El Rodeito, Los Sarmientos. Padron 64.539, provincia de Tucumán.-

"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 restituirlo o por revestir el carácter de simple tenedor sin pretensiones a la posesión" (SALGADO, "Locación, Comodato y Desalojo", Página 257).

"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. Sólo implica la invocación por parte del actor de un derecho personal a exigir la restitución del bien" (PALACIO, LINO E., "Tratado de Derecho Procesal Civil", Tomo VII, Página 77/78).

Se encuentran legitimados para interponer la pretensión de desalojo, el propietario, el locador, el locatario principal, el poseedor, el usufructuario, el usuario, y el comodante. El artículo 490 del C.P.C.C. erige como legitimados pasivos a los locatarios, sublocatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera otros ocupantes, cuya obligación de restituir sea exigible. *"La acción de desalojo no se confiere sólo al propietario locador, sino a todo aquel que invoque un título del cual derive un derecho de usar gozar del inmueble (dueño, poseedor, sublocador, usufructuario, locatario, etc.) contra todo el que esté en la tenencia actual de él, ya sea sin derecho originario y regularmente conferido, por abuso de confianza, engaño, clandestinidad o violencia, intrusión propiamente dicha o en virtud de un título que por su precariedad, engendre la obligación de restituir (rescisión del comodato, del arrendamiento, del contrato de trabajo)*

(SALGADO, "Locación, Comodato, y Desalojo" Pág. 273).-

En el caso de marras la actora solicita el desalojo, por la causal de intrusión, de los Sres. ERNESTO ANTONIO PEREYRA, ANTONIO CANCELOS, MARCOS ANTONIO CANCELOS y RUBÉN DARÍO CANCELOS.-

ALSINA define como Intruso a *"aquel que accede al inmueble contra la voluntad expresa o presunta de quien tiene su disposición, con el objeto de ejercer actos de uso y goce o bien de dominio, ya con la intención de poseer a nombre propio o reconociendo en otro la posesión".-*

Se entiende por intrusión la acción de introducirse ilegalmente, sin derecho, en una propiedad. De tal modo, el calificativo de intruso solo cabe al que ha entrado ilegalmente o sin derecho, en una finca, propiedad, inmueble

en sentido jurídico.-

Asimismo la jurisprudencia pacíficamente ha caracterizado la figura del intruso sobreviniente, señalando que la situación de quién se niega a devolver la cosa que tiene en virtud de un título que obligue su restitución es asimilable a la intrusión.-

En síntesis, el significado técnico preciso del término está dado por introducirse sin derecho, o por la fuerza o por vía de hecho, o apoderarse de una cosa inmueble contra la voluntad de su dueño.-

“De nuestro análisis obtenemos, como elementos integrativos de la intrusión, dos indispensables: entrar sin derecho en una cosa inmueble (acción de penetrar que pueda darse por vía de violencia o clandestinidad, indistintamente) y permanecer contra la voluntad del dueño” (“El Desalojo por intrusión, precario, comodato y usurpación”, Salvador Álvarez Alonso, Pág. 56).-

LEGITIMACIÓN ACTIVA: En autos la legitimación de la accionante queda acreditada en virtud de la Resolución de fecha 11/11/2016, expedida por el Juzgado Flía. y Suc. de la IIª Nominación de éste Centro Judicial, en donde se encuentra el sucesorio de la Sra. Romero Trinidad Martire y se autoriza a la parte actora para que en nombre y representación del sucesorio inicie las acciones legales, en defensa del inmueble correspondiente al haber hereditario, ubicado en la localidad de El Rodeito, Los Sarmientos, en contra de Ernesto Antonio Pereyra y/o de cualquier otro ocupante del mismo.

La parte actora relata que su madre Trinidad Martire Romero, hoy fallecida, era legítima dueña del inmueble de litis y en el año 1984, en el juicio “Romero Juan Galberto y Zelarayan Ormecinda S/ Sucesion” fue puesta en posesión y siempre la hizo cultivar hasta que en el año 2009 la propiedad fue tomada por el demandado Ernesto Antonio Pereyra por tal motivo su madre, inició el juicio “Romero Trinidad Martire Vs, Pereyra Ernesto Antonio S/ Anulacion de Acto Juridico”. Expte. 74/10 y en fecha 16/09/2015 se hizo lugar a la demanda y al negarse a entregar el inmueble el demandado Pereyra tuvo que iniciar el juicio de desalojo, que concluyó con un acuerdo de entrega de bien, en el proceso de mediación.-

Así las cosas, no habiendo cumplimentado con el acuerdo, el Sr. Ernesto Antonio Pereyra se dispuso el lanzamiento del mismo por decreto de fecha 26/05/2016, la que fue dejada sin efecto debido a que el inmueble en cuestión se encuentra habitado por personas que no intervinieron en el proceso de mediación.-

La circunstancia mencionada de que se encuentra en el inmueble el Sr. Ernesto Antonio Pereyra y la verificación por parte del Sr. Juez de Paz de que en el mentado inmueble se encuentran también el Sr. Antonio Cancelos junto a su familia lo llevan a iniciar esta demanda por intrusión contra los mismos.-

A su turno el Sr. Antonio Cancelos, demandado en autos, para enervar la acción intentada, niega entre otros el carácter de intruso, manifestando que al contrario son propietarios y poseedores.-

Plantea “Nulidad de Acción” por violarse el principio de Especificidad, es decir los actores piden el desalojo de un predio con numero de padron 64539 sin especificar a qué porción de terreno se refiere, ya que existen otro numero de padron N° 61.846, por otro lado manifiestan que esta acción es nula porque se considera a los demandados intrusos cuando los accionados son legítimos propietarios y poseedores del inmueble ,objeto de litis.-

Al respecto, la jurisprudencia sostiene: *“La acción de nulidad es un proceso autónomo mediante el cual se puede obtener una declaración judicial de invalidez de actos procesales, incluido el pronunciamiento mismo, realizados en un juicio concluido y cuya sentencia ha pasado en autoridad de cosa juzgada formal o sustancial (conf. MAURINO, Alberto Luis, “Revisión de la Cosa Juzgada. Acción autónoma de nulidad ” en Revista de Derecho Procesal, “Medios de Impugnación - Recursos I”, p. 109 y sigte.).-*

Esta acción, que tiene reconocimiento doctrinario y jurisprudencial, es autónoma, pues genera una nueva instancia judicial distinta a la que se pretende destruir, es de conocimiento pleno, con las más amplia posibilidad de debate y producción de prueba.-

Atento a ello y teniendo en cuenta los fundamentos que aduce el demandado para enervar tal defensa, podemos inferir que no se sanciona con nulidad, por cuanto ello no está previsto en la normativa antes indicada, existiendo otros medios para subsanar o atacar tales defectos si los hubiere.-

Asimismo, al igual que los accionados Marcos Antonio y Ruben Dario

Cancelos, deduce “Prejudicialidad Civil” y Excepción de “Litispendencia”.-

Respecto a la primera excepción aducen que existen otros juicios pendientes de resolver como el de Prescripción Adquisitiva y el juicio civil caratulado: “Cancelos Antonio Vs. Suc. de Trinidad Martire S/ Acción Autónoma de Nulidad”, que se tramita por ante el Juzgado Civil del Centro Judicial Concepción.-

Cabe señalar que el instituto de prejudicialidad resuelve los problemas relativos a la influencia que el proceso penal ejerce sobre la tramitación del juicio civil, sentando el principio de la dependencia de este último con relación al criminal.-

Por ello surge evidente que en la especie no se configuran los requisitos que inexorablemente han de concurrir para la adopción de la solución propiciada por el art. 1775 del Código Civil y Comercial de la Nación, teniendo en cuenta los expedientes ofrecidos como pruebas para fundar dicha defensa, por lo que el planteo de prejudicialidad deducido por los demandados carece de fundamento, con lo cual la incidencia en examen deviene improcedente y debe ser rechazada.-

En lo que hace a la excepción de “Litispendencia”, consideran que lo más razonable es que mientras no se resuelvan estos juicios, no puede continuar este proceso, caso contrario se producirían nulidades.-

La Excepción de Litispendencia ha sido caracterizada como la situación jurídica en que se encuentra una causa al estar sometida al juicio y resolución de los tribunales, circunstancia que fundamenta la excepción bajo tratamiento.-

La misma se manifiesta bajo el doble concepto: **a)** por identidad (cuando existe coincidencia de sus sujetos, objeto y causa), determinando su procedencia el archivo de las actuaciones y **b)** litispendencia por conexidad, cuándo aún no dándose las tres identidades anteriores, la sentencia que se dicte en un juicio puede producir efectos de la cosa juzgada en el otro, por lo que mediante la excepción se procura la acumulación de las causas para el dictado de una misma sentencia.-

Para que exista litispendencia es necesario además de la triple identidad (sujeto, objeto y causa), que exista otro juicio pendiente tramitado ante tribunal competente.-

Atento constancias de autos y de los juicios ofrecidos como pruebas para fundar esta defensa, podemos deducir que las mismas no reúnen las condiciones necesarias para respaldar dicha excepción. por ello considero que la misma debe rechazarse.-

A su vez, los co-demandados Marcos Antonio y Ruben Dario Cancelos deducen defensas de “Falta de Acción” de parte de los actores para intervenir en esta litis, al sostener que reclaman una propiedad totalmente distinta de la propiedad de Antonio Cancelos.-

Es de considerar que la defensa de “Falta de Acción” es una excepción que tiene por objeto, entre otras, poner de manifiesto que el actor

o demandado no son titulares de la relación jurídica sustancial en que funda su pretensión.-

La acción de desalojo puede ser efectuada por todo aquel que posea un derecho de usar y gozar del inmueble, es decir, no sólo por parte del propietario del inmueble, siempre y cuando quien ejerza la acción se encuentre con la tenencia actual del bien. Dichos requisitos para poder deducir la acción de desalojo se encuentran reunidos en el presente caso, debido a que el inmueble en cuestión le había sido adjudicado a la actora en el sucesorio de la Sra. Romero Trinidad Martire y se autoriza a la parte actora para que en nombre y representación del sucesorio inicie las acciones legales, en defensa del inmueble correspondiente al haber hereditario, ubicado en la localidad de El Rodeito, Los Sarmientos, en contra de Ernesto Antonio Pereyra y/o de cualquier otro ocupante del mismo.-

En lo que refiere a la identidad del predio por la diferencia en el asiento registral que aluden los accionados, el mismo se determinará en la valoración de las pruebas.-

En base a lo expuesto se desestima la defensa de “Falta de Acción”,
deducida por los accionados.-

Resueltas las excepciones opuestas, corresponde analizar la defensa esgrimida por los accionados. El Sr. Antonio Cancelos alega ser propietario del inmueble y poseedor, con posesión legítima, pública y pacífica e ininterrumpida por más de 40 años. Es de tener en cuenta que nuestra Corte Suprema de Justicia se ha manifestado en el siguiente sentido: *"Si el demandado por intrusión 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 tendría que dirimirse en el respectivo juicio posesorio o petitorio. La comprobación de la exigencia mínima de seriedad para que la invocación de*

pretensos derechos petitorios adquiera la virtualidad de paralizar el desalojo, impone la imprescindible valoración de las pruebas rendidas, tendiente a constatar la verosimilitud de la posesión esgrimida por la parte demandada”.(C.S.J., in-re:” Sucesión de Somonte Hugo Vs. Ovejero Miguel S/ Desalojo”, Sent. 301, fecha: 03/05/2002).-

En el juicio de desalojo en el cual se demanda por intrusión, el demandado que alega posesión tiene la carga de la prueba para demostrar la seriedad o verosimilitud de la defensa esgrimida, exigencia mínima para que la invocación tenga virtualidad de paralizar el desalojo.-

En virtud a lo manifestado ut-supra, es de considerar que las relaciones que una persona puede tener con una cosa son: “la posesión” y “ la tenencia”, que desde el punto de vista de sus efectos son las más importantes especies del género, conceptos reemplazados por la normativa del nuevo C.C. con la denominación: “ Relaciones de poder”.-

Hay “posesión” cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no.-

La nueva normativa del C.C. sigue el criterio anterior, de modo que para que haya posesión es menester la reunión de los dos clásicos elementos: a) corpus (tener la cosa bajo su poder) y b) animus (intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad). Poseer implica comportarse en los hechos como propietario de una cosa, esto es, ejercer sobre ella un poder de hecho concretado en los actos físicos que realizaría cualquier propietario (corpus), sin reconocer en otro un señorío superior (animus domini), y ello con independencia que desde el punto de vista jurídico, se revista o no efectivamente la calidad de titular del derecho real de dominio.-

El presupuesto fáctico de la posesión no es la aprehensión de la cosa ni la posibilidad de aprehenderla, sino un cierto señorío, o para decirlo con mayor precisión, la conducta de una persona respecto de una cosa que merezca la protección posesoria; esa conducta humana es una relación que superando la meramente fáctica, se convierte en una relación de derecho, y es relación de derecho porque, aunque referida esa conducta inmediatamente hacia una cosa, crea el derecho de ser respetado por los demás, es decir crea relaciones y situaciones jurídicas intersubjetivas.-

Acto posesorio es toda disposición material que alguien ejerce sobre una cosa, animus dominis, y ha de tratarse siempre de algún acto material que importe una relación de hecho entre la persona y la cosa, que revele la dependencia física de ésta respecto a aquél.” C.C.A. 12/09/58, LL 93-319, T 48070).-

Para el caso en estudio cabe recordar la Jurisprudencia sentada por la C.S.J.T., en los autos caratulados: “Rojas Gabriel vs. Juan Justo Condori s/Desalojo Sentencia N° 199 del 6/6/79, que establecía una distinción cuando se invocaba el “posideo quia posideo” del artículo 2.363 del Código Civil, (Art. 1917 en el nuevo C.C.), entre el mero intruso y poseedor “animus domini”, distinción que llevaba a conceder la vía del desalojo solo contra el primero (intruso) y para el segundo (poseedor animus domini) existían las vías posesorias o petitorias que concede el Código Civil, bastándole al demandado, a título de intruso, con oponer el “posideo quia posideo” y así, ante quien afirma ser el poseedor, incumbía al actor acreditar que existe, en el caso, la obligación de restituir el inmueble.-

Posteriormente este criterio fue superado estableciéndose que cuando se invoca la posesión “animus domini” corresponde a quien la invoca, el cargo de la prueba de ese animus específico (C.S.J. Tucumán “Sucesores de J. V. González vs. Antonio Sotelo Lera s/Desalojo” Sentencia 18/04/84).-

Se sostuvo que no se trata de discutir en el juicio de desalojo el “ius posidendi” o el “ius posesionis”, sino verificar la seriedad o verosimilitud de la

defensa, que hace valer el intruso, exigencia mínima para que la invocación tenga la virtualidad de paralizar el desalojo”.(Sentencia 339, 16/6/94, C.S.J.T., en autos: “Palacios José Alfredo vs. Lidia Ibáñez de Romo y Otro s/desalojo”).-

Analizadas las pruebas rendidas en autos por los demandados, los mismos no acompañan en ningún momento pruebas que acrediten, prima facie, el carácter que invocan a tenor del art. 1928 del C. Civil, para enervar el juicio de desalojo.-

A su vez de los autos caratulados: "Cancelos Antonio s/ Prescripción

Adquisitiva” que se tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Comun, Iª Nominación, de este Centro Judicial, y que fueron ofrecidos como prueba por el demandado Antonio Cancelos, se puede inferir del informe de Dirección General de Catastro de fecha 26/04/22, que el inmueble del cual se solicita información,

identificado con el Padron N° 61846, no figura en los archivos como propiedad del Superior Gobierno de la Provincia, lo que deja en claro y confirma lo afirmado por la parte actora que el inmueble que se quiere desalojar es el identificado con el Padron n° 64.539, poniendo en manifiesto que los argumentos de los accionados Cancelos son erróneos al sostener que el actor confunde el inmueble contra el cual acciona.-

Con respecto a las pruebas ofrecidas por la actor: a) Documental: los autos caratulados: "Sucesión Trinidad Martire S/ Sucesiones" que se tramita ante el Juzgado Flia. y Suc. de la I° Nominación" donde la actora es designada apoderada común y continuadora de la posesión de su madre Romero Trinidad Martire.-

Asimismo los autos "Romero Juan Gilberto y Zelarayán O. de Jesus S/ Sucesión" que se tramitaron ante el Juzgado de Flia y Suc. I° Nominación, dan fe que la Sra. Romero Trinidad Martire, fue puesta en posesión del bien, objeto de litis por medio del Juzgado de Paz en el año 1984.-

La Inspección Ocular de fecha 24/02/2009 en la causa "Pereyra Ernesto Antonio S/ Usurpación de Propiedad", que tramita ante la fiscalía de Instrucción de la III° Nominación, de la que se infiere que las personas que trabajan en la propiedad y desde los años que lo hacen, no reconocen a los demandados como poseedores del inmueble.-

A su vez, las Boletas de Rentas de la Provincia de Tucumán dan fe, que el inmueble en cuestión, Padrón 64.539, se encuentra empadronado a nombre del Sr. Juan Pedro Zelarayan, antecesor de Romero Trinidad Martire.

b) Confesional: los demandados, atento acta de fecha 18/08/2022 no se presentaron a absolver posiciones, por los que se los tiene por confesos, reconociendo en el actor la posesión pública, pacífica y continua del inmueble objeto del presente juicio.-

c) Prueba testimonial, el testigo Juan Isidoro Sachetti, afirma que le arrendaba el inmueble a la Sra, Martire, a quien reconoce como propietaria del inmueble, y sabe que cuando dejó de arrendar el inmueble aparecieron los Sres. Cancelos, sin saber en qué carácter. A su vez el testigo Juan Segundo Medina también reconoce como dueña del inmueble a la Sra. Trinidad y también sabe de la ocupación del predio sin saber en qué carácter lo hacen; testimonios no impugnados por la contraria.-

d) Informativa: Los oficios dirigidos a la Dirección del Registro Inmobiliario dan fe de los antecedentes dominiales del inmueble en cuestión, el que figura a nombre del Sr. Pedro Zelarayan, al igual que el oficio a Dirección General de Catastro, que informa entre otros, de los antecedentes dominiales a nombre del Sr. Pedro Zelarayan y en el Informe a la Dirección General de Rentas figura como contribuyente el Sr. Zelarayan.-

En virtud de lo manifestado y atento la orfandad probatoria, teniendo en cuenta que pesaba sobre la parte demandada la carga de la prueba con respecto a la defensa esgrimida, de que era poseedora del inmueble objeto del presente desalojo, no aportando a la causa prueba alguna que demuestre verosíblemente tal afirmación, queda clara la obligación de restituir el inmueble de litis por parte de la misma, por lo que la acción de desalojo debe prosperar.-

Queda por abordar el tema de las costas que, siguiendo el principio objetivo de la derrota, se imponen a los demandados que resultaron vencidos (artículo 61 del C.P.C.C.).-

Por lo tratado, demás constancias de autos y lo preceptuado en los

artículos en los arts. 490 y ss. del C.P.C.C., es que :

RESUELVO

I°)- NO HACER LUGAR a las excepciones de Prejudicialidad, Falta de Acción, de Litispendencia y Nulidad opuestas por los demandados conforme lo tratado.-

II°) HACER LUGAR a la demanda de Desalojo por la causal de intrusión interpuesta por la SUC. DE TRINIDAD MARTIRE, en contra de PEREYRA ERNESTO ANTONIO Y OTROS, referente al inmueble objeto de litis ubicado en El Rodeito, Los Sarmientos, de 2 has y cuyos linderos son; Norte: familia Cancelos (hoy demandados); al Sur: y Oeste: Romero Victor y al Este: Eduardo Mercado. Se identifica con Padrón N° 64.539.-

III°)- EN CONSECUENCIA, ordenar a los accionados a restituir al actor dicho inmueble libre de cosas y ocupantes en el plazo de 10 diez días, bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento si fuera menester (art. 501 de C.P.C.).-

IV°)- COSTAS a los vencidos.-

V°)- RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER.

ANTE MÍ.-

Actuación firmada en fecha 30/05/2023

Certificado digital:

CN=JAKOBSEN Jorge Hector, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20213303865

Certificado digital:

CN=FERNÁNDEZ Fernando Yamil Federico, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20271414014

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