

Expediente: 1623/23
Carátula: SUCESION DE CARRIZO JOSEFA INES C/ VILLAGRA MARIA DE LOS ANGELES S/ DESALOJO

Unidad Judicial: EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III
Tipo Actuación: FONDO (RECURSOS)
Fecha Depósito: 13/05/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20267825387 - VILLAGRA, MARIA DE LOS ANGELES-DEMANDADO
27260290121 - CARRIZO, HECTOR RUBEN-ADMINISTRADOR DEL SUCESORIO
27260290121 - SUCESIÓN DE CARRIZO JOSEFA INÉS, -ACTOR
20267825387 - CIFRE, PABLO HERNAN-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - BANEGAS, MARIA CRISTINA-TESTIGOS
90000000000 - MEDINA, MARIA FERNANDA-TESTIGOS
90000000000 - MEDINA, LEANDRO JORGE-TESTIGOS
90000000000 - RAMOS, FABIANA AYDEE-TESTIGOS
90000000000 - MARTINEZ, DIEGO ARMANDO-TESTIGOS
90000000000 - GUERRERO, LUIS ALBERTO-TESTIGOS
90000000000 - AGUIRRE, RAUL VICTOR-TESTIGOS
90000000000 - VILLAGRA, SONIA ALEJANDRA-TESTIGOS
90000000000 - GRAMAJO, JOSE EDGARDO-TESTIGOS
27260290121 - TORO MARTINEZ, SILVIA SUSANA-POR DERECHO PROPIO

JUICIO: SUCESION DE CARRIZO JOSEFA INES c/ VILLAGRA MARIA DE LOS ANGELES s/ DESALOJO - Expte. N° 1623/23 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 1623/23



H104138453770

Autos: SUCESIÓN DE CARRIZO JOSEFA INÉS c/ VILLAGRA MARIA DE LOS ANGELES s/ DESALOJO. Expte. n°: 1623/23 - SALA III -

Sentencia Nro. 82

En la ciudad de San Miguel de Tucumán, a los 12 días del mes de mayo del año 2025, se reúnen los Sres. Vocales de la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones Sala IIIa., DRES. RODOLFO M. MOVSOVICH y LUIS JOSE COSSIO, para considerar y resolver el recurso de apelación deducido por la parte demandada contra la sentencia del 21 de febrero de 2025. Practicado el sorteo de ley resultó preopinante el Dr. Rodolfo M. Movsovich.

El Sr. Vocal Dr. RODOLFO M. MOVSOVICH dijo:

1.- Viene a conocimiento y resolución del Tribunal el recurso de apelación deducido contra de la sentencia del Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la Octava Nominación del 21 de febrero de 2025, que hace lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr. Héctor Rubén Carrizo, en su carácter de administrador declarado en la sucesión de su hermana Josefa Inés Carrizo, en contra de María de los Angeles Villagra, y ordena hacer entrega a la parte actora, libre de ocupantes y cosas en el plazo de DIEZ DÍAS (art. 501 inc 1 CPCCT) de quedar firme la resolución, el inmueble ubicado en calle 19 número 95, identificado como Lote 24 de la Manzana 24 en Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Departamento de Tafí Viejo de esta Provincia, bajo apercibimiento de ser lanzados con el auxilio de la fuerza pública y orden de allanamiento de domicilio en caso de ser necesario

Contra dicho pronunciamiento se alza la parte demandada, quien apela y expresa agravios. Corrido el traslado de ley, es contestado por la actora. Firme la providencia del 04 de abril de 2025, el recurso ha quedado en condiciones de ser resuelto.

2.- El actor Sr. Héctor Rubén Carrizo, en su carácter de administrador declarado en la sucesión de su hermana Josefa Inés Carrizo, inició demanda de desalojo por la causal de intrusión, en contra de la Sra. María de los Angeles Villagra, respecto del inmueble ubicado en calle 19 número 95, identificado como Lote 24 de la Manzana 24 en Villa Mariano Moreno, Las Talitas, Departamento de Tafí Viejo de esta Provincia.

Fundó su acción en el hecho de haber sido autorizado mediante sentencia del 06 de septiembre de 2023, en el sucesorio "Carrizo Josefa Inés s/ Sucesión" - Expte. N° 16362/21, a iniciar acciones judiciales en relación con el inmueble objeto de autos, tendiente a su desalojo libre de ocupantes.

Agregó que el mismo, perteneció a su hermana Josefa Inés Carrizo quien falleció el 17 de noviembre de 2021, y era hasta ese momento la titular de dominio y única poseedora del inmueble.

Corrido el traslado de ley se apersonó la demandada Sra. María de los Angeles Villagra, contestó demanda, realizó una negatoria general y especial de los hechos invocados en la misma, y expuso su verdad de los hechos a los cuales me remito en honor a la brevedad.

Celebrada la Primera Audiencia y, no habiendo las partes llegado a una conciliación se abrió la causa a pruebas, y se aceptaron las pruebas ofrecidas por las partes. Celebrada la Segunda Audiencia, pasaron los autos a dictar sentencia. El 21 de febrero de 2025 se dictó sentencia de primera instancia que hizo lugar a la demanda de desalojo promovida por el Sr. Héctor Rubén Carrizo, en su carácter de administrador declarado en la sucesión de su hermana Josefa Inés Carrizo, en contra de María de los Angeles Villagra.

3.- La parte demandada apeló y expresó agravios en contra de la sentencia cuestionada.

En primer lugar, efectuó precisiones preliminares relativas a cuestiones vinculadas al *thema decidendum* en los presentes autos.

Cuestiona que la jueza de origen no respeta el *thema decidendum* y el principio de congruencia en su sentencia.

Expone que se encuentra sumamente probado que es así, ya que viola los principios constitucionales al derecho de propiedad, de defensa en juicio, lo que da como resultado una sentencia *extra petita*.

Agrega que en su contestación de demanda, interpuso al progreso de la presente acción la excepción de prescripción adquisitiva, atento que posee el inmueble objeto del presente juicio en calidad de poseedora *animus dominis*, a título de dueña y continuadora de la posesión por su padre Alfredo Julio Benjamín Villagra desde hace más de 40 años.

Afirma que dicha excepción no fue considerada ni resuelta por la jueza de origen, lo que vulnera su derecho de defensa motivo por el cual la sentencia adolece de serios vicios.

Pone de resalto, que tanto la actora como la jueza manifiestan que se recurre a la demanda de desalojo por haber perdido la posesión, por lo que más allá de la acción de desalojo por intrusión, lo que correspondía era que interponga otra acción judicial diferente a la impuesta por la actora.

Menciona que la jueza de grado no valoró que con toda la prueba agregada por su parte acreditó la verosimilitud de su posesión y su *animus domini* en su propiedad.

Esgrime que su defensa no se fundaba únicamente en ser cesionaria de las acciones y derechos posesorios de su padre sino en ser poseedora a nombre propio, cuestión que omite analizar la sentenciante lo que conduce al error de la conclusión a la que llega la sentencia en crisis.

Apunta que como es posible que el actor tenga legitimación activa en el presente proceso cuando de sus propios dichos surge que perdió la posesión y la propia jueza expresamente expuso en los considerandos que la misma perdió la posesión. Cita jurisprudencia que considera aplicable al caso.

Entiende que de las pruebas testimoniales y de las tachas efectuadas, surge de manera clara las graves contradicciones en los testimonios lo que configura un falso testimonio, que no fue valorado por la jueza inferior.

Resalta que la jueza de grado valoró su carácter de poseedora por lo que considera incongruente las consideraciones y citas efectuadas respecto de la cesión y del concubinato, ya que posee por sí a título de dueña hace más de 20 años, cuestión que fue invocada y probada por la misma.

Recuerda que el intruso, causal de la demanda, ingresa a la propiedad sin derecho y el tenedor precario lo hace por préstamo revocable a voluntad de quien lo da y que toda cuestión relacionada con la posesión debe ser discutida mediante la pertinente acción posesoria y no puede ventilarse en un juicio de desalojo.

Concluye que la parte actora no ha acreditado su legitimación activa y que se encuentra acreditado su calidad de poseedora *animus domini* razón, por la cual corresponde se revoque el pronunciamiento apelado, y se rechace la demanda con costas a la parte actora.

Corrido el traslado de ley, contesta el actor, quien solicita se ratifique en todos sus términos la sentencia de primera instancia; por las razones que allí desarrolla y a las que me remitiré en lo pertinente en tanto lo amerite la consideración de aquellos.

4.- Previo a analizar la cuestión traída a estudio, es necesario recordar que los jueces no están obligados a analizar todos y cada uno de los planteos efectuados por las partes, sino solamente aquellos que resulten esenciales y determinantes para la resolver la causa.

De confrontar los argumentos recursivos, con las constancias de autos, la prueba producida en autos y los argumentos sentenciales, se adelanta que el presente recurso no será acogido.

En efecto, el Sr. Héctor Rubén Carrizo, en su carácter de administrador de la sucesión de su hermana Sra. Josefa Inés Carrizo, inició demanda por intrusión en contra de la Sra. María de los

Angeles Villagra, respecto del inmueble ubicado en casa 19, lote 95, Manzana 24, L/C 24, Villa Mariano Moreno.

Fundó su acción en que dicho inmueble perteneció a su hermana ya fallecida y que al morir ésta, le requirieron a la demandada mediante carta documento la devolución del mismo lo que fue rechazado por aquella.

Al contestar demanda, la Sra. María de los Angeles Villagra, interpuso excepción de prescripción adquisitiva y alegó, entre otras cosas, que la misma ejerce la posesión pública, pacífica e ininterrumpida y continuadora de la posesión de su padre desde más de 40 años.

Ahora bien, en autos no se encuentra controvertido que el Sr. Alfredo Julio Benjamín Villagra, padre de la hoy demandada, convivió con la Sra. Josefa Inés Carrizo, en el inmueble objeto del presente desalojo, hasta el fallecimiento de ésta ocurrido el 17 de noviembre de 2021.

Tampoco se encuentra discutido que, con posterioridad a dicho fallecimiento, el padre de la demandada continuó viviendo en ese domicilio hasta su fallecimiento ocurrido en el año 2022, momento a partir del cual quedó la demandada en el inmueble hasta el día de la fecha.

De lo expuesto, se colige que el Sr. Alfredo Villagra, quien convivía con la Sra. Josefa Inés Carrizo, al fallecimiento de ésta quedó en calidad de tenedor precario del inmueble objeto de la presente demanda, por lo que pesaba sobre él la obligación de restituir el mismo cuando fuera requerida su devolución por parte de los herederos de la Sra. Carrizo.

Por dichos motivos, el Sr. Villagra no tenía sobre el inmueble ningún derecho autónomo para ocupar el bien por lo que, como bien la expresa la jueza de origen en la sentencia en crisis, aquel carecía de la facultad para transmitir un derecho de mayor amplitud a su hija la Sra. María de los Angeles Villagra, que el que efectivamente le asistía, ya que a la muerte de la Sra. Carrizo, el Sr. Villagra no adquirió ningún derecho sobre el inmueble.

Esta Sala ya se pronunció en el mismo sentido: *"Considerando que la unión convivencial que mantenían la demandada y el titular del inmueble se encuentra acreditada en autos, se adelanta que este vínculo por sí solo, no otorga al conviviente no titular, una vez que se produce el cese de la relación, título alguno para continuar ocupando el inmueble de propiedad del otro. Por el contrario, el conviviente pasa a revestir la calidad de tenedor precario, contra el cual el titular dominial o sus herederos pueden promover el pertinente juicio de desalojo. En consecuencia, la conviviente no propietaria no posee título alguno para ocupar el bien, pues la permanencia y estabilidad de hecho no altera el carácter de poseedor en el que encuentra el propietario, como tampoco eleva o cambia la categoría a su conviviente en el ejercicio de las potestades que el orden posesorio les asigna"* (B.L.B.Y.O. Vs. R.B.D.V.Y.O. S/ Desalojo - Nro. Sent: 172 - Fecha Sentencia 03/07/2018)

Nuestra Excma. Corte Suprema de Justicia viene sosteniendo que: *"Lo cierto es que a pesar de los debates doctrinales existentes acerca de cuál es el carácter que reviste el concubino, cuanto legitimado pasivo en un proceso de desalojo, (intruso, comodatario, tenedor etc) puede verse Flah, Lily R. Aguilar, Rosana I., "Concubinato, Desalojo y Vivienda", en La Ley 2006-B, 759; Schneider, Mariel V, "Acerca de la procedencia del desalojo y de la posible configuración del delito de usurpación en caso del concubinato", en LLBA2003, 33), el concubino hace efectiva su ocupación sin desplazamiento del poseedor, quien en mérito al proyecto en común invita al otro a cohabitar el inmueble. Siendo así, el concubino no posee título autónomo para ocupar el bien (Causse, Federico Javier, "El desalojo del concubino - Una aproximación necesaria", en La Ley 1997-B, 1356); no otorgando el concubinato derecho a la continuación del uso del inmueble luego de su finalización, razón por la cual es dable encuadrar como sujeto pasivo de la acción de desalojo al unido de hecho, subsumiéndolo en el supuesto de "cualquier otro ocupante cuya obligación de restituir o entrega sea exigible", contemplado en el art. 414 in fine del CPCCT (CApel. Civil y Comercial de Lomas de Zamora, Sala I, sentencia del 08/6/2010, "D. G., M. E. c. P., M.", en La Ley Online cita AR/JUR/38979/2010)" (CSJTuc. - Ugarte Juana Antonia y otro vs. Ahumada José Alberto y otros s/ Desalojo - Nro. Sent: 477 - Fecha Sentencia 21/06/2012).*

Por todo lo expuesto, se concluye que al no existir motivos que justifiquen la permanencia de la Sra. María de los Angeles Villagra, en el inmueble objeto de la presente litis, la misma reviste la condición de intrusa, por lo cual pesa sobre ella la obligación de restitución del mismo a favor de los herederos de la Sra. Josefa Inés Carrizo, por cuanto carece de cualquier tipo de defensa para repeler la acción intentada por los mismos.

El maestro Lino Palacio, considera que, al igual que el tenedor precario, el intruso es un simple tenedor *animus domini*, pero la diferencia entre ambos estriba en la circunstancia de que el primero obtuvo la tenencia a raíz de un acto voluntario del propietario o poseedor, mientras que el segundo lo hizo por un acto unilateral. (*Palacio, Lino E. "Derecho procesal civil, Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 1977/1988, t. VII, p. 95*).

Lo dicho precedentemente encuentra sustento fundamentalmente en el hecho que la excepción de prescripción adquisitiva interpuesta por la demandada al contestar demanda, no fue probada y ni siquiera acreditó haber iniciado demanda en tal sentido y mucho menos adjuntó sentencia judicial que reconociera tal circunstancia. A su vez, tampoco probó posesión y/o interversión del título, sumado a que con la documentación adjuntada no logra acreditar el ánimo de poseer invocado.

Al respecto ha dicho nuestro Superior Tribunal que "... *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*", sent. n° 427 del 29/7/94, "*Allende Dora Ester vs. Artaza Adán y otros s/ desalojo por tenencia precaria*", sent. n° 110 del 04/3/96; "*Suc. de Alderete, Tiburcio vs. Aguirre, Pascuala del C. y otros s/ desalojo por tenencia precaria*", sent. n° 504, del 3/7/97)...", (*Sentencia n° 832 de fecha 10/10/2000, recaída en la causa "Rearte Ileana María vs. Palazolo Antonio José y otro S/ Desalojo"*).

De por todo lo expuesto, en definitiva, voto porque no sean acogidos los agravios y, se confirme la sentencia del 21 de febrero de 2025, conforme lo considerado.

En lo relativo a las costas de esta instancia, se imponen a la parte demandada por resultar vencida (art. 62 CPCC - ley 9531).

En este sentido dejo expresado mi voto.

El Sr. Vocal Dr. Luis José Cossio, al compartir los fundamentos expuestos por el Dr. Movsoovich votó en el mismo sentido.

Por ello,

RESOLVEMOS :

I) NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido por la parte demandada Sra. María de los Angeles Villagra, contra la sentencia del 21 de febrero de 2025, la que se confirma.

II) COSTAS: atento el resultado del recurso se imponen a la parte demandada por resultar vencida.

III) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

RODOLFO M. MOVSOVICH LUIS JOSÉ COSSIO

Actuación firmada en fecha 12/05/2025

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

Certificado digital:
CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:
CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

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